ESTIMATION IMMOBILIERE

Type d'expertise
Valeur de vente

Catégorie
Appartement

Localisation
1000 BRUXELLES/BRUSSEL - LOUISE/AVENUE 500

Date d'édition : 06 / 06 / 2014

Type d'expertise : *Valeur de vente*
Catégorie : *Appartement*
Localisation : *1000 BRUXELLES/BRUSSEL - LOUISE/AVENUE 500*

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 ImmoPrice.be 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 ImmoPrice.be 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 d'ImmoPrice.be 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, mérule ou autre. Le présent avis est établi en présumant 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.

ImmoPrice.be 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 deloyer 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 : *1000 BRUXELLES/BRUSSEL - LOUISE/AVENUE 500*

RÉSUMÉ DES CRITÈRES ENCODÉS

Caractéristiques du bien

Epoque de construction du bâtiment	avant 1950	**Nombre de garage(s)**	1		
Surface habitable	128.00 m²	**Nombre de parking(s) intérieur(s)**	0		
Surface du jardin	0.00 m²	**Nombre de parking(s) extérieur(s)**	0		
Surface des terrasses	12.00 m²	**Charges totales mensuelles**	265.00 €		
Orientation des terrasses	Ouest	**Nombre d'étages**	7	**Étage du bien**	5
Surface des caves et grenier(s)	6.00 m²	**Piscine extérieure**	0	**Piscine intérieure**	0
Type de structure	Béton	**Penthouse**	0	**Ascenseur**	✓
Qualité des matériaux / finitions	Bonne	**Terrain de tennis**	0	**Feu ouvert**	✓
Nombre de chambre(s)	2	**Antennes / Pylônes**	0		

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**			
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

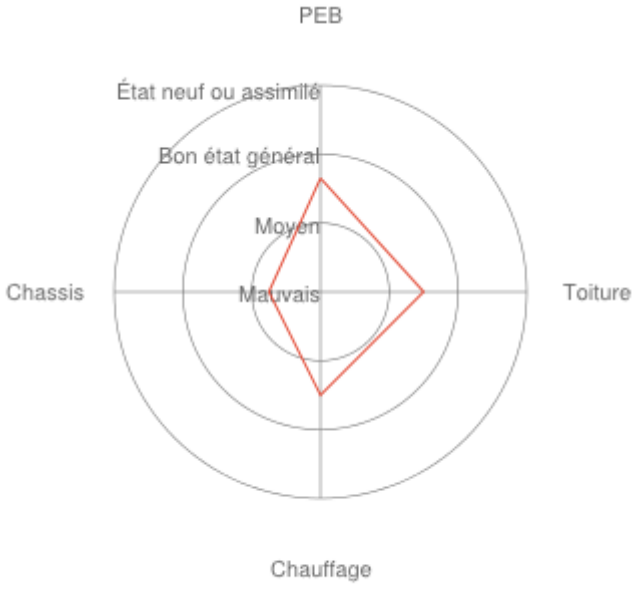
Autres éléments d'appréciation

Charme 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**		

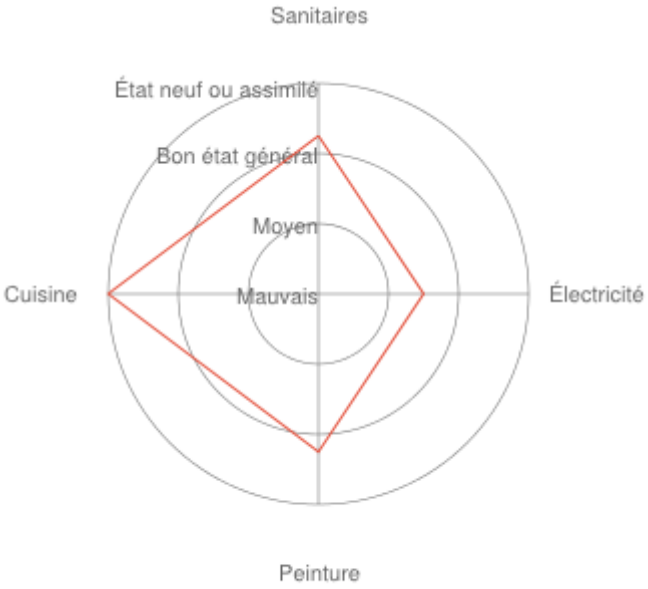
Powered by immoprice.be

Type d'expertise : *Valeur de vente*
Catégorie : *Appartement*
Localisation : *1000 BRUXELLES/BRUSSEL - LOUISE/AVENUE 500*

PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE



CONFORT



SUPERFICIES PAR ÉTAGES

5	128 m²	-1 (Box)	20 m²
-1	6 m²		

COMMENTAIRE DE L'EXPERT

Pellentesque habitant morbi tristique senectus et netus et malesuada fames ac turpis egestas. Vestibulum tortor quam, feugiat vitae, ultricies eget, tempor sit amet, ante. Donec eu libero sit amet quam egestas semper. Aenean ultricies mi vitae est. Mauris placerat eleifend leo. Quisque sit amet est et sapien ullamcorper pharetra. Vestibulum erat wisi, condimentum sed, commodo vitae, ornare sit amet, wisi. Aenean fermentum, elit eget tincidunt condimentum, eros ipsum rutrum orci, sagittis tempus lacus enim ac dui. Donec non enim in turpis pulvinar facilisis. Ut felis. Praesent dapibus, neque id cursus faucibus, tortor neque egestas augue, eu vulputate magna eros eu erat. Aliquam erat volutpat. Nam dui mi, tincidunt quis, accumsan porttitor, facilisis luctus, metus, Praesent dapibus, neque id cursus faucibus, tortor neque egestas augue, eu vulputate magna eros eu erat.

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

476.000,00 €

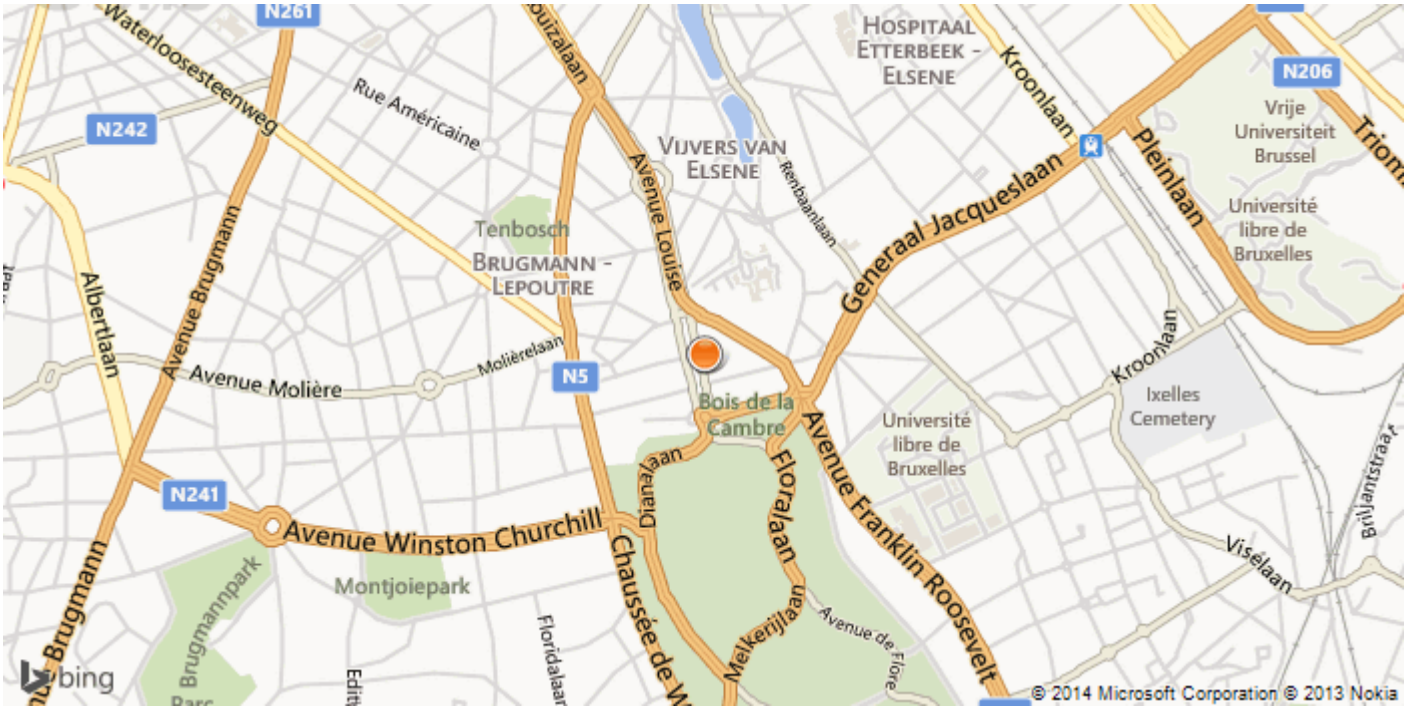
Jan van Rijswijck
YOUR AGENCY - Wetstraat/Rue de la Loi 1
M: 0495-95-95-95
(*) BIV-IPI Member nr. 123456

Powered by immoprice.be

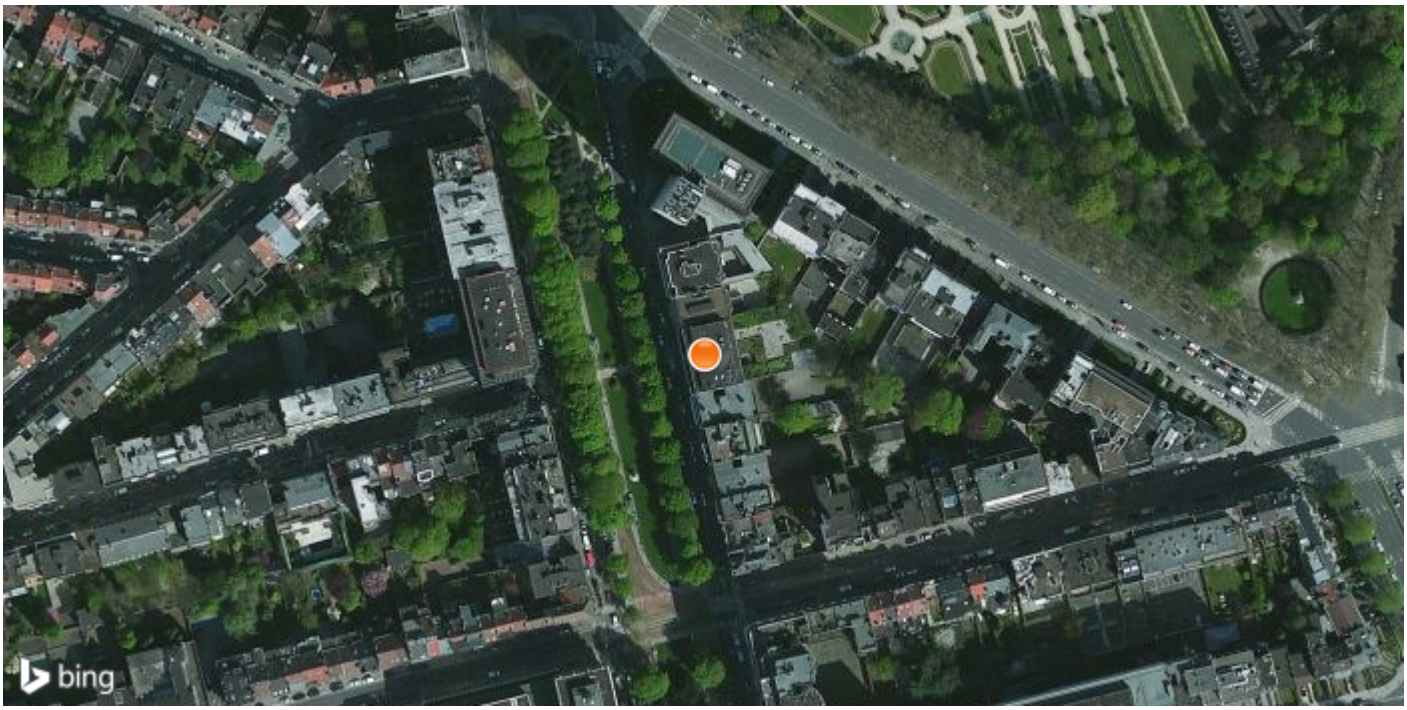
Type d'expertise : *Valeur de vente*
Catégorie : *Appartement*
Localisation : *1000 BRUXELLES/BRUSSEL - LOUISE/AVENUE 500*

VISUELS

Plan



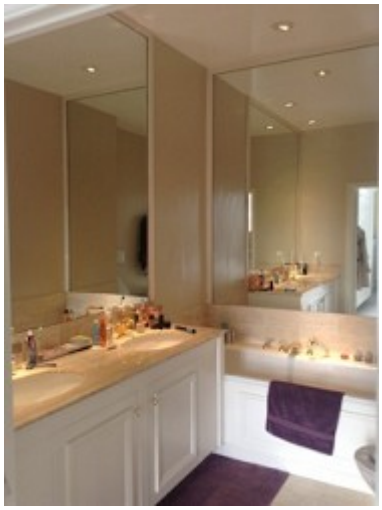
Satellite

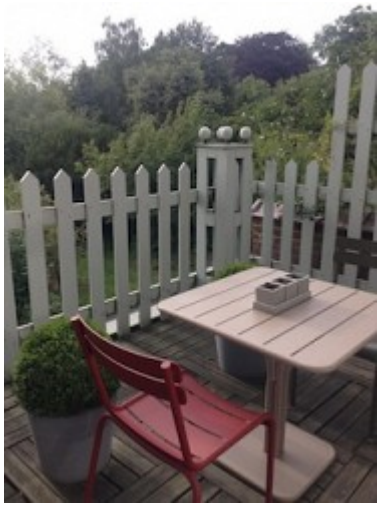


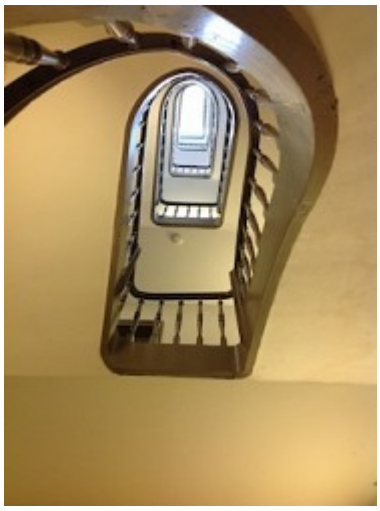
Powered by immoprice.be

Type d'expertise : *Valeur de vente*
Catégorie : *Appartement*
Localisation : *1000 BRUXELLES/BRUSSEL - LOUISE/AVENUE 500*

PHOTOS







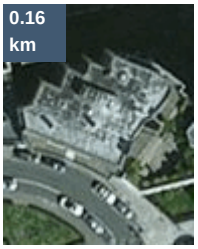
Type d'expertise : *Valeur de vente*
Catégorie : *Appartement*
Localisation : *1000 BRUXELLES/BRUSSEL - LOUISE/AVENUE 500*

POINTS DE COMPARAISON

Prix **468.000 €**

1 Vente publique

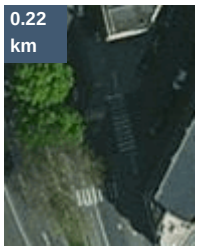
Catégorie	Appartement
Adresse	Avenue Louise, 532 1050 Ixelles Belgique
Nombre de chambre(s)	3
Date	Janvier 2011



Prix **370.000 €**

2 Vente publique

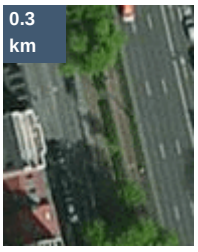
Catégorie	Appartement
Adresse	Avenue Louise, 536 1000 Bruxelles Belgique
Nombre de chambre(s)	2
Date	juillet 2013



Prix **410.000 €**

3 Vente publique

Catégorie	Appartement
Adresse	Avenue Louise, 438 1050 Ixelles Belgique
Surface habitable	190m²
Nombre de chambre(s)	4
Date	Février 2006



Prix **385.000 €**

4 Vente publique

Catégorie	Appartement
Adresse	Avenue Louise, 421 1050 Ixelles Belgique
Surface habitable	190m²
Nombre de chambre(s)	4
Date	Février 2008

Prix **320.000 €**

5 Vente publique

Catégorie	Appartement
Adresse	Boulevard de la Cambre, 3 1050 Ixelles/Elsene Belgique
Nombre de chambre(s)	3
Date	Juin 2011

Powered by immoprice.be

Type d'expertise : *Valeur de vente*
Catégorie : *Appartement*
Localisation : *1000 BRUXELLES/BRUSSEL - LOUISE/AVENUE 500*

TENDANCES DU MARCHÉ

Le marché immobilier résidentiel en Belgique

L'environnement économique actuel reste difficile, aussi bien en Belgique qu'en Europe en général. Les prévisions indiquent un léger redressement de l'économie en Belgique. Les indices de confiance des consommateurs et des entreprises montrent une légère reprise après une tendance baissière qui a duré un certain temps. Le chômage reste malgré tout très élevé sur l'ensemble du territoire belge.

Confidence index

(source : BNB/Belgostat)

Malgré ce contexte difficile l'immobilier résidentiel belge a bien résisté ; il a même connu une hausse exceptionnelle sur les 15 dernières années avec toutefois un ralentissement qui s'est fait ressentir en 2009 (effet de la crise du subprime) et en 2012 (effet de la crise économique) qui s'est poursuivi également en 2013. L'indice de l'activité immobilière résidentielle telle qu'établie par les notaires (Baromètre des Notaires) montre également une légère diminution en province et plutôt une stabilité au niveau de la Région Bruxelles Capitale.

Belgian housing evolution

(source : SPF Finance)

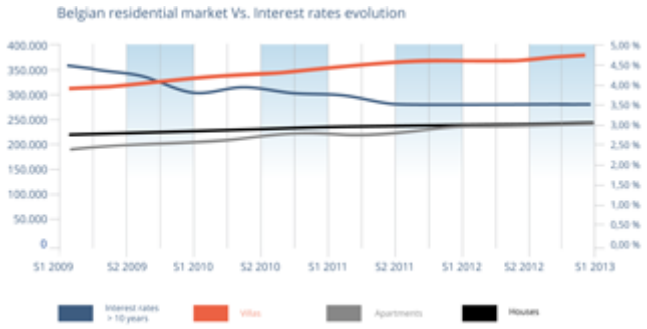
Les facteurs traditionnels qui ont soutenu et contribué à la stabilité du marché résidentiel belge sur ces dernières années ont été les suivants:

- Le belge a toujours eu une brique dans le ventre avec un taux de propriétaires exceptionnellement élevé. Avec 70% de propriétaires la Belgique se retrouve en tête de peloton en Europe. La propriété est considérée comme une valeur refuge, comme un rempart contre l'inflation, comme une garantie contre la précarité et constitue l'élément fondamental de la pension d'une grande majorité des belges.
- Grâce au secteur public qui est important en Belgique le marché a connu une stabilité en terme de revenu. De surcroît le pouvoir d'achat des belges a pu se maintenir grâce à l'indexation des salaires. Dans les années à venir ce facteur de stabilité risque d'être mis à mal dans un contexte ou aussi bien les Etats que les entreprises sont contraintes à réduire leurs coûts.
- Les frais de transaction restent très élevés en Belgique ce qui limite la liquidité du marché et renforce encore plus la stabilité de ce dernier.
- L'évolution démographique est en croissance en Belgique et plus particulièrement en Région Bruxelloise ou on prévoit une croissance de plus de 12% d'ici 2020. On dénombre aussi une très forte demande de logements plus petits pour des ménages de taille plus réduite liée entre autre au vieillissement de la population.

Les facteurs exceptionnels soutenant la dynamique des prix sont les suivants :

- Les taux d'intérêts, avec un niveau moyen inférieur à 3,5% sur les nouveaux contrats immobiliers, se situent a un niveau plancher historique. Le bas niveau des taux d'intérêt peut aussi entraîner des hausses de prix sur le marché de l'immobilier résidentiel, induisant un recours accru au crédit hypothécaire. Toutefois, les crédits ne suivent pas parfaitement l'évolution des prix de l'immobilier, en raison notamment d'une politique de crédit plus restrictive menée par les banques.

The impact of the interest rates on the residential market



(source : BNB / SPF Finance)

- La présence grandissante d'étrangers avec un pouvoir d'achat plus élevé a fortement contribué à soutenir certains segments du marché résidentiel en Belgique et plus particulièrement dans les communes situées au sud-ouest de Bruxelles.

Type d'expertise : *Valeur de vente*
Catégorie : *Appartement*
Localisation : *1000 BRUXELLES/BRUSSEL - LOUISE/AVENUE 500*

TENDANCES DU MARCHÉ

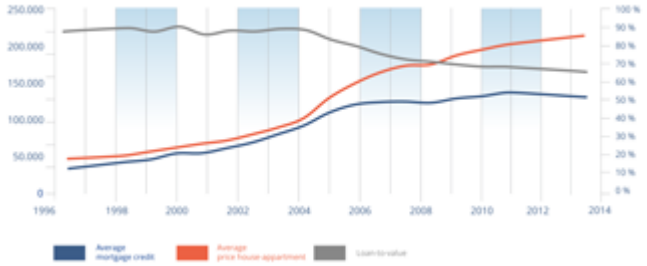
Comment va évoluer le prix de l'immobilier ? Un marché résidentiel certainement sous pression avec un tendance plutôt baissière, dans les meilleurs des cas une stabilité au niveau des prix immobiliers:

L'environnement économique restera difficile encore pour quelques années, ce qui va peser sur le pouvoir d'achat des belges.

Les Etats étant plus fortement endettés vont continuer à appliquer une politique fiscale lourde et contraignante.

Les banques sont aujourd'hui plus méfiantes. Les emprunts deviennent plus difficiles avec une quote-part de fonds propres exigée plus importante, qui s'élève actuellement en moyenne à plus de 30%.

Loan-to-value ratio



(source : SPF Finance / UPC)

Le marché immobilier résidentiel à Bruxelles

Le marché immobilier résidentiel à Bruxelles a connu une forte tendance à la hausse sur ces dernières années.

Les prix ont même bénéficié d'une plus forte hausse grâce à deux facteurs importants :

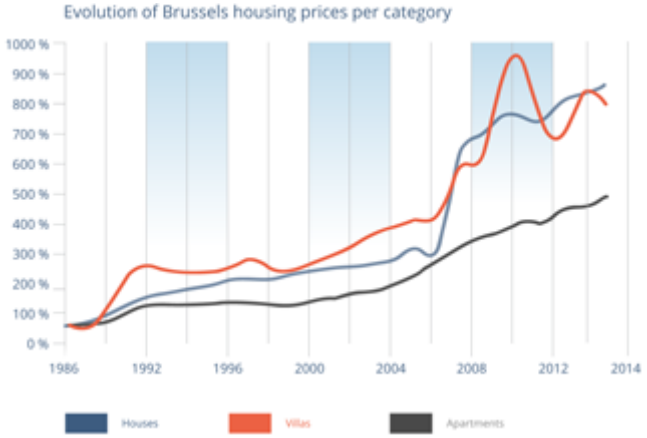
La croissance démographique est particulièrement importante en Région Bruxelloise où l'on prévoit une hausse de plus de 12% d'ici 2020 selon le Bureau Fédéral du Plan.

La présence grandissante d'étrangers (réfugiés fiscaux français, fonctionnaires européens,…) avec un pouvoir d'achat plus élevé a fortement contribué à soutenir certains segments du marché résidentiel bruxellois.

Plus récemment, on note toutefois un ralentissement de la demande dans certains segments de l'immobilier résidentiel qui se traduit, par exemple, par une baisse des prix au niveau de certaines villas à (et autour de) Bruxelles.

Pour les biens similaires au bien décrit ci-dessous, voici comment ils ont évolué au sein de la commune, en comparaison avec la Région :

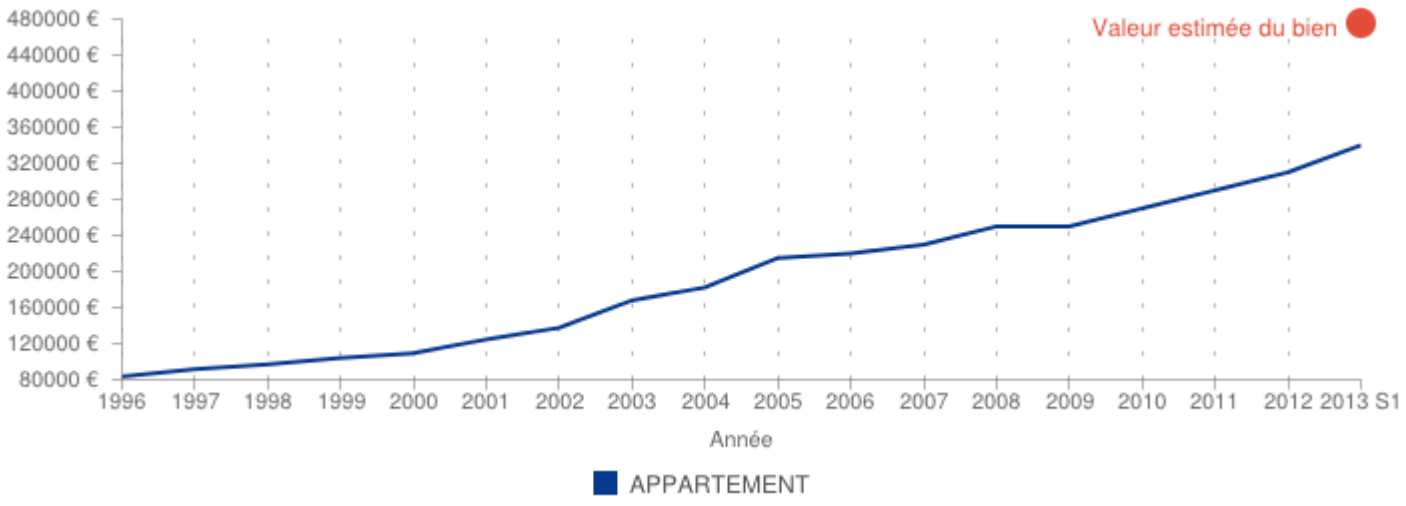
Evolution of Brussels housing prices per category



(source : SPF Finance / UPC)

COMPARAISON DE LA VALEUR DE VOTRE BIEN AUX VALEURS DE BRUXELLES/BRUSSEL

(source : SPF Finance)



Powered by immoprice.be

Type d'expertise : *Valeur de vente*
Catégorie : *Appartement*
Localisation : *1000 BRUXELLES/BRUSSEL - LOUISE/AVENUE 500*

CONDITIONS GÉNÉRALES D'UTILISATION DU SERVICE IMMOPRICE PRO

Le service ImmoPrice Pro (« le Service ») est fourni par la société IP BELGIUM sprl (ci-après « IP Belgium ») dont le siège est établi à 1300 Wavre, avenue Zénobe Gramme 30, enregistrée à la banque carrefour des entreprises sous le numéro BE 0840.000.697, RPM Bruxelles. L'utilisation du Service est soumise aux présentes conditions générales, à l'exclusion de toutes autres conditions contractuelles.

1. Identification du Client

Le Client est la personne physique ou morale dont les coordonnées ont été fournies à IP Belgium au moment de l'inscription. En cas de modification de ses coordonnées, le Client doit immédiatement en avertir IP Belgium.

Le Service est réservé aux agents immobiliers professionnels agréés par l'IPI. Si le Client perd cette qualité, il doit immédiatement en avertir IP Belgium et cesser toute utilisation du Service.

2. Présentation du Service

IP Belgium a produit un algorithme intégrant une base de données comprenant des informations détaillées et structurées sur le marché immobilier résidentiel et permettant une première estimation automatisée de la valeur d'un bien immobilier sur la base de différents paramètres fournis par l'utilisateur.

Le Service permet au Client d'utiliser cet algorithme pour générer des rapports d'évaluation à destination de ses propres clients. Le Service permet au Client de personnaliser ces rapports, tant au niveau de la forme (possibilité d'ajouter son propre logo) que du contenu.

IP Belgium se réserve le droit de faire évoluer et de modifier les caractéristiques du Service de temps en temps.

3. Prix et paiements

Le prix du Service sera établi conformément aux tarifs annoncés sur le site Internet d'IP Belgium au moment de la commande ou de son renouvellement par le Client. Les Prix sont mentionnés en EUR et excluent la TVA et les autres taxes ou contributions, qui sont à charge du Client.

IP Belgium peut exiger que le Client paie le Service par anticipation et prévoir que le Service ne sera accessible qu'après réception effective du paiement. Les factures qui ne sont pas payées par anticipation sont payables au comptant dans les 30 jours de leur émission par IP Belgium.
En cas de retard de paiement, le Client sera redevable envers IP Belgium, de plein droit et sans mise en demeure, d'une indemnité forfaitaire de 10% des montants impayés (minimum 150 EUR) et d'intérêts de retard au taux de 10% par an, calculé au prorata des jours de retard.

Sauf résolution du contrat aux torts d'IP Belgium, les Services payés par anticipation ne feront l'objet d'aucun remboursement, pour quelque motif que ce soit.

4. Utilisation du Service

Le Client utilisera le Service en bon père de famille et conformément aux instructions qui pourront lui être données de temps en temps par IP Belgium.

La licence d'utilisation du Service est strictement personnelle et le Service ne sera pas utilisé à d'autres fins que l'évaluation de biens immobiliers résidentiels, pour les besoins internes de l'activité professionnelle du Client, en ce compris la création de rapports à destination de ses propres clients. Le Client ne fournira en aucun cas l'accès au Service à des tiers et n'utilisera pas le Service pour le compte de tiers.

Le Client gardera secret les identifiants et mots de passe permettant d'utiliser le Service et ne les donnera qu'aux membres de son personnel habilités à utiliser le Service.

5. Suspension du Service

IP Belgium se réserve le droit de suspendre l'accès du Client au Service, sans préavis ni indemnité, notamment dans les cas suivants:

- Réparation, maintenance ou mise à jour du Service ;
- Non-respect par le Client des présentes conditions générales ;
- Indices d'utilisation illicite ou frauduleuse du Service par le Client ou au moyen de son compte ;
- Activité anormale du compte du Client et/ou risques d'atteinte à la sécurité du Service ;
- Défaut ou retard de paiement des sommes dues à IP Belgium ;
- Arrivée à échéance de l'abonnement du Client ou atteinte des limites d'utilisation du Service.

6. Fin du Service

Le Service restera en vigueur jusqu'à l'échéance de l'abonnement du Client et/ou jusqu'à ce que le Client ait épuisé les limites d'utilisation fixées dans sa commande. À défaut de renouvellement dans les 15 jours, IP Belgium pourra supprimer le compte du Client et les données associées. Le Client est responsable de la conservation, sur ses systèmes, d'une copie des données hébergées par IP Belgium.

IP Belgium pourra mettre fin au contrat immédiatement, moyennant l'envoi d'une notification écrite, sans indemnité ni remboursement en cas de violation par le Client des présents conditions générales.

7. Garanties et responsabilités

Le Client, en tant que professionnel de l'immobilier, est seul responsable de la détermination des paramètres introduits dans le Service et de l'estimation de la valeur du bien en fonction de toutes les circonstances de l'espèce. Pour ces raisons, le Client assume, seul, la responsabilité du contenu des rapports d'évaluation établis au moyen du Service.

Le Service est fourni « en l'état » et IP Belgium ne garantit pas que le Service sera fourni de manière non-interrompue et sans erreur, que les données qu'il contient sont exactes et pertinentes, ni qu'il correspondra aux attentes et besoins du Client. Il appartient au Client de vérifier si le contenu des rapports ne comporte pas d'erreurs.

IP Belgium ne garantit pas le Client contre les risques de perte ou de détérioration des données stockées au moyen du Service (par exemple, les rapports du Client). Il appartient au Client de stocker une copie de ses données sur ses propres équipements.

Le Client garantit IP Belgium contre tout dommage subi par IP Belgium et contre toute plainte de tiers contre IP Belgium, causés par l'utilisation du Service par le Client.

IP Belgium ne sera en aucun cas tenu responsable des dommages indirects tels que des pertes économiques et financières, pertes de bénéfices escomptés ou d'économies espérées, perte d'opportunités commerciales, pertes de clientèle, de données, d'image, de chances. En tout état de cause, la responsabilité totale d'IP Belgium sera limitée à un montant correspondant au prix mensuel du Service.

8. Marques

Le Service est fourni au Client sous une forme « marque blanche », permettant au Client de personnaliser le Service et les rapports créés par l'ajout du nom et de la marque du Client. Le Client s'assurera qu'il dispose des droits suffisants sur les signes qu'il utilise dans ce cadre.

« Immoprice », « Immoprice.be » et le logo Immoprice sont des marques et/ou des noms commerciaux d'IP Belgium. Le Client ne se présentera pas comme le préposé ou le mandataire d'IP Belgium et s'abstiendra de toute action ou déclaration suggérant qu'IP Belgium assume la responsabilité des rapports créés par le Client au moyen du Service.

9. Propriété Intellectuelle

IP Belgium est titulaire des droits intellectuels les plus larges sur ses créations, outils, programmes informatiques, bases de données, etc., qui sont utilisés dans le cadre du Service. Le Client reconnait la nature propriétaire de ces éléments, que ceux-ci soient couverts par des droits intellectuels ou non, et s'interdit de les copier, de les communiquer à des tiers et de faire tout usage non-autorisé de tous ou certains de ces éléments.
Le Client s'interdit en particulier d'extraire, de reproduire et de communiquer par tout moyen, des données de la base de données d'IP Belgium utilisées dans le cadre du Service.

IP Belgium accorde au Client une licence perpétuelle sur les rapports qui lui sont fournis, permettant au Client de les utiliser dans le cadre de son activité et de les fournir à ses clients.

10. Vie privée et données personnelles

Les parties traitent les données à caractère personnel conformément à la loi belge et européenne en vigueur en la matière.

Si le Client communique des données à caractère personnel à IP Belgium dans le cadre de son utilisation du Service, il appartient au Client de vérifier qu'il dispose des droits et autorisations nécessaires.

IP Belgium peut conserver et utiliser pour ses activités les données introduites dans le cadre de l'utilisation du Service par le Client, à condition que ces données ne soient pas reliées à une personne identifiable.

11. Droit applicable – juridictions compétentes

Le contrat est régi par le droit belge. Tous les litiges en rapport avec la formation, l'exécution ou l'interprétation du contrat seront soumis à la compétence exclusive des Tribunaux du siège social d'IP Belgium.