



METRIC

RAPPORT DE VALORISATION

COMMUNE DE WATERMAEL-BOITSFORT (1170 BRUXELLES)

XXX

Le 29 mars 2017,

Je soussigné, Dominic SAND, Géomètre-Expert, inscrit au Tableau des Géomètres-Experts sous le numéro Geo 040652 et assermenté par le Tribunal de Première Instance de Bruxelles, agissant au nom et pour compte de la sprl Metric, dont le siège social est établi rue Cervantès n°65 à 1190 Bruxelles ;

Requis par Monsieur XXX, dont les bureaux sont établis rue XXX.

A l'effet de procéder à la détermination de la valeur vénale de la villa sise :

XXX
WATERMAEL-BOITSFORT (1170 BRUXELLES)



*

*

*

PRÉAMBULE

La valeur vénale d'un bien est le prix de vente que l'on peut obtenir dans des conditions normales de publicité, avec un concours suffisant d'amateurs et en tenant compte des facteurs objectifs pouvant influencer la valeur du bien.

L'expertise ne tient pas compte de valeurs de convenances, de l'effet d'une pollution éventuelle du sol et des éventuelles infractions aux règlements urbanistiques.

Elle n'a pas pour objet le contrôle de la conformité du bien aux règlements, ordonnances et arrêtés relatifs à la sécurité, l'habitabilité et à l'équipement.

Aucune investigation technique n'a été réalisée, notamment et sans que l'énumération soit exhaustive, sur l'état et le fonctionnement du réseau d'égouts, l'état interne des canalisations sanitaires, de chauffage, des conduits de cheminée et d'aération, ainsi que sur le réseau d'électricité et des divers équipements.

Les titres de propriété n'ont pas été examinés. Il est supposé que l'immeuble n'est grevé d'aucune servitude pouvant influencer les valeurs.

Les surfaces sont renseignées sous toutes réserves.

Les transactions de référence sont mentionnées à titre confidentiel ; il est strictement interdit de les divulguer.

CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

ADRESSE	XXX à 1170 Watermael-Boitsfort
NATURE	Villa à quatre façades érigée en 1964 Architecte Pierre VIERIN
IDENTIFIANT CADASTRAL	WATERMAEL-BOITSFORT, 2 DIV, SECTION XXX Bâtiment : parcelle n°XXX Terrain : parcelle n°XXX
REVENU CADASTRAL NON INDEXÉ	7.052 EUR
SUPERFICIE DU TERRAIN	41 ares 09 centiares (4.109 m ²) – Suivant le plan cadastral
FAÇADE DE LA PARCELLE À FRONT DE VOIRIE	54,00 m
URBANISME	PRAS : Zone d'habitation à prédominance résidentielle ZICHEE (Zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement) PPAS : Zone I : Souverain-Est – Partie Sud Situation dans un lotissement (permis de lotir 328/FL/I délivré le 14/03/1956)
SURFACES BRUTES BÂTIES (EXTRA-MUROS)	Sous-sol : 114 m ² Rez-de-chaussée : 305 m ² Étage : 211 m ² Combles accessibles et aménageables : 129 m ² Combles non aménageables : 82 m ²
OCCUPATION	Le bien est libre d'occupation

COMPOSITION

EXTÉRIEUR	<p>La villa est implantée au centre de la parcelle. Elle possède une piscine extérieure orientée au sud. L'arrière de la parcelle est limitrophe de la forêt de Soignes.</p>
SOUS-SOL	<p>Hauteur moyenne sous plafond : 2,50 m Un vaste local (salle de jeux) sous le garage, un cellier, une cave à provisions, une buanderie/chaufferie</p> <p>Les sous-sols sont accessibles depuis l'aile de service.</p>
REZ-DE-CHAUSSÉE	<p>Hauteur moyenne sous plafond : 2,60 m La construction se compose de deux ailes. L'aile principale avant comprend le vestibule, vestiaire, water-closet, office, deux pièces de réception, salle de jeux/fumoir. En partie légèrement surélevée, la chambre à coucher principale avec dressing, salle de bains et water-closet. L'aile latérale recèle un garage 2 voitures (hauteur sous plafond de 2,27 m), une entrée de service, vestiaire, water-closet, cuisine et réduit.</p> <p>Chaque aile dispose d'une cage d'escalier conduisant à l'étage : l'escalier de maître et l'escalier de service (conciergerie)</p>
ÉTAGE	<p>Hauteur moyenne sous plafond : 2,57 m Dans l'aile principale avant : quatre chambres à coucher, une salle de bains et une salle de douche, chacune avec water-closet. Dans l'aile latérale de service : le logement de service comprenant une kitchenette, une chambre à coucher et une salle de bains avec WC. Un réduit dispose d'une trappe desservant les combles de l'aile principale avant.</p>
COMBLES	<p>Non aménagés – Situés dans l'aile principale avant</p>

PARACHÈVEMENTS & ÉQUIPEMENTS

PARACHÈVEMENTS

Les finitions sont courantes et d'époque. Les locaux sanitaires disposent de carrelage au sol et les pièces de réception de plancher massif en chêne.

Le séjour dispose d'un vaste feu-ouvert.

Les menuiseries extérieures sont d'époque en bois peint, les panneaux transparents à simple vitrage.

ÉQUIPEMENTS

Chauffage central au mazout – Chaudière de marque BUDERUS modèle Logano GE315 – Ballon de stockage d'eau chaude sanitaire de 500 L

Le réservoir à mazout est enfoui en pleine terre – capacité inconnue

Détecteurs de présence et système d'alarme centralisé

Équipement de filtration et de désinfection pour la piscine

ÉTAT DE CONSERVATION & D'ENTRETIEN

PARACHÈVEMENTS

Satisfaisant

Les parois extérieures des sous-sols souffrent d'humidité ascensionnelle ou provenant des terres accolées.

ÉQUIPEMENTS

Le fonctionnement des équipements n'a pas été vérifié.

ÉLÉMENTS D'APPRÉCIATION

FAVORABLES

Situation de premier ordre, très prisée.
Le potentiel constructible du PPAS : 1.050 m² habitables

DÉFVORABLES

La partie arrière du terrain est en forte déclivité.
Le bâti de manière générale :

- dont les parachèvements sont désuets ;
- qui ne répond pas aux exigences actuelles en matière de confort, d'isolation acoustique, d'isolation thermique, de ventilation et d'étanchéité à l'air ;
- dont la hauteur sous plafond est faible



TRANSACTIONS DE RÉFÉRENCE

Avertissement

Les prix résultant des ventes publiques peuvent être plus fiables que ceux issus des ventes de gré à gré. Le prix réel des ventes de gré à gré peut en effet parfois être dissimulé par le paiement d'une partie non déclarée.

Sauf mention expresse, l'information si la transaction a fait l'objet d'un avis d'insuffisance du Receveur de l'Enregistrement est inconnue.

Étant donné la rareté des parcelles de référence, les transactions représentatives sont peu nombreuses.

**Boulevard du Souverain
n°XXX à 1170 Bruxelles**

Villa sur parcelle de 43 a 80 ca – RC : 10.686 EUR
Construction 1.880 m² pratiquement à l'état de ruine.
Vente publique le 14-10-2016 à XXX EUR

Fiabilité de l'information

Prix	 Excellente
Surfaces	 Excellente (bien examiné par un géomètre-expert)
Caractéristiques & équipements	 Excellente (bien examiné par un géomètre-expert)

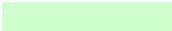
Commentaires

Bâtiment pratiquement à l'état de ruine à l'intérieur sauf la toiture qui venait d'être renouvelée - amorces de chantier abandonné - la totalité du terrain se trouve en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en ZICHE. Possibilité d'y construire une grande villa à appartements

**Angle drève de la Louve –
avenue Charles Albert
Parcelles cadastrées XXX et
XXX**

Deux parcelles de terrain non bâties
Superficie totale : 1 ha 60 a 74 ca.
Vente publique le 11-02-2014 à XXX EUR

Fiabilité de l'information

Prix	 Excellente
Surfaces	 D'après cadastre
Caractéristiques & équipements	 Sans objet

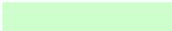
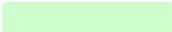
Commentaires

Situation proche de celle de l'immeuble à évaluer et de premier ordre. L'affectation urbanistique des terrains est similaire à celle de la propriété à évaluer.
Seule la parcelle n°XXX dispose de deux zones aedificandi : la première de 465 m² au sol – Surface plancher totale du bâti de 1.045 m² et la deuxième de 482 m² au sol – Surface plancher totale du bâti de 1.084 m².
La superficie en pleine valeur à considérer est d'environ 55 ares, le restant étant affecté à l'agrément.

Avenue Nisard – Parcelle cadastrée XXX
Rue du Buis – Parcelle cadastrée XXX

Parcelles de terrain à bâtir non construites
 Superficies respectives : 28 a 14 ca et 17 a 73 ca.
 Vente de gré à gré en masse le 01-10-2011 à XXX EUR

Fiabilité de l'information

Prix	 Bonne
Surfaces	 D'après cadastre
Caractéristiques & équipements	 Sans objet

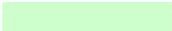
Commentaires

Situation proche de celle de l'immeuble à évaluer et de premier ordre.
 L'affectation urbanistique des terrains est similaire à celle de la propriété à évaluer.
 Le prix de vente à l'euro près est interpellant.
 Prix du terrain au m² : 340 EUR

Avenue des Naïades n°XXX à 1170 Bruxelles

Villa sur terrain de 47 a 75 ca – RC : 3.180 EUR
 Construction rez + 1 + combles aménagés
 Emprise au sol de la construction : 184 m².
 Surface brute habitable approximative : 390 m²
 Vente de gré à gré le 19-09-2014 à XXX EUR

Fiabilité de l'information

Prix	 Très bonne
Surfaces	 D'après cadastre
Caractéristiques & équipements	 Pas d'information disponible

Commentaires

La parcelle se situe en intérieur d'îlot et jouxte le complexe sportif Calypso 2000. La villa est cependant visible depuis d'autres propriétés (manque d'intimité). La partie principale du terrain est mal orientée. Bien que la situation soit résidentielle, elle est moins prisée que celle de l'immeuble à évaluer.
 La surface habitable est 25% inférieure à celle de l'immeuble à évaluer.

**Chaussée de la Hulpe n°XXX
à 1170 Bruxelles**

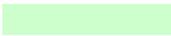
Villa avec dépendances sur parcelle de 2 ha 25 a 99 ca – RC : 7.464 EUR

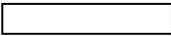
Emprise au sol de la construction : 633 m².

Vente de gré à gré le 12-11-2013 à XXX EUR

Fiabilité de l'information

Prix  Très bonne

Surfaces  D'après cadastre

Caractéristiques & équipements  Pas d'information disponible

Commentaires

Les parcelles ne sont pas visibles depuis le domaine public.

La situation est de premier ordre.

Le terrain développe une façade d'environ 160 m à front de la chaussée de la Hulpe et d'environ 80 m à front du chemin des Silex, qui constituent des zones constructibles.

Le prix reflète le potentiel constructible et le caractère pratiquement unique de ce type de bien à Watermael-Boitsfort.

**Drève des Rhododendrons
n°XXX à 1170 Bruxelles**

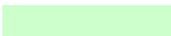
Villa sur parcelle de 14 a 66 ca – RC : 7.677 EUR

Emprise au sol de la construction : 167 m².

Vente de gré à gré le 20-06-2013 à XXX EUR

Fiabilité de l'information

Prix  Très bonne

Surfaces  D'après cadastre

Caractéristiques & équipements  Pas d'information disponible

Commentaires

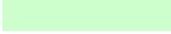
La parcelle se situe en bordure de la forêt de Soignes. Le terrain est idéalement orienté Sud. La largeur de la parcelle d'environ 30 m rend la villa visible depuis les deux parcelles voisines.

La superficie du terrain et celle du volume bâti sont sensiblement inférieures à celles de l'immeuble à évaluer.

**Chemin des Silex n°XXX à
1170 Bruxelles**

Villa sur parcelle de 16 a 10 ca – RC : 3.572 EUR
 Emprise au sol de la construction : 164 m².
 Surface brute habitable approximative : 410 m²
 Vente de gré à gré le 18-02-2015 à XXX EUR

Fiabilité de l'information

Prix  Très bonne
 Surfaces  D'après cadastre
 Caractéristiques & équipements  Pas d'information disponible

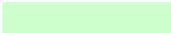
Commentaires

La situation de la parcelle est de premier ordre avec vue sur les étangs et la réserve naturelle du domaine des Silex. Le terrain est cependant en forte déclivité.
 Façade du terrain : environ 40 m.
 La villa fait actuellement l'objet de travaux d'extension et de rénovation lourds.

**Rue des Touristes n°XXX à
1170 Bruxelles**

Villa sur parcelle de 25 a 80 ca – RC : 4.081 EUR
 Emprise au sol de la construction : 145 m².
 Vente de gré à gré le 25-11-2013 à XXX EUR

Fiabilité de l'information

Prix  Très bonne
 Surfaces  D'après cadastre
 Caractéristiques & équipements  Pas d'information disponible

Commentaires

Situation de la parcelle en intérieur d'îlot.
 L'implantation de la parcelle dans un environnement fortement urbanisé n'est pas comparable à celle du bien à évaluer.



ÉVALUATION

Tenant compte des éléments exposés et du marché immobilier dans la conjoncture économique actuelle, j'estime la valeur vénale :

Terrain et villa à XXX EUR (xxx euros)

Terrain sans construction (terrain nu) à XXX EUR (xxx euros)

Terrain avec nouvelle construction de standing de surface équivalente à celle existante à XXX EUR (xxx euros)

Dominic Sand

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL



Service Public
Fédéral
FINANCES

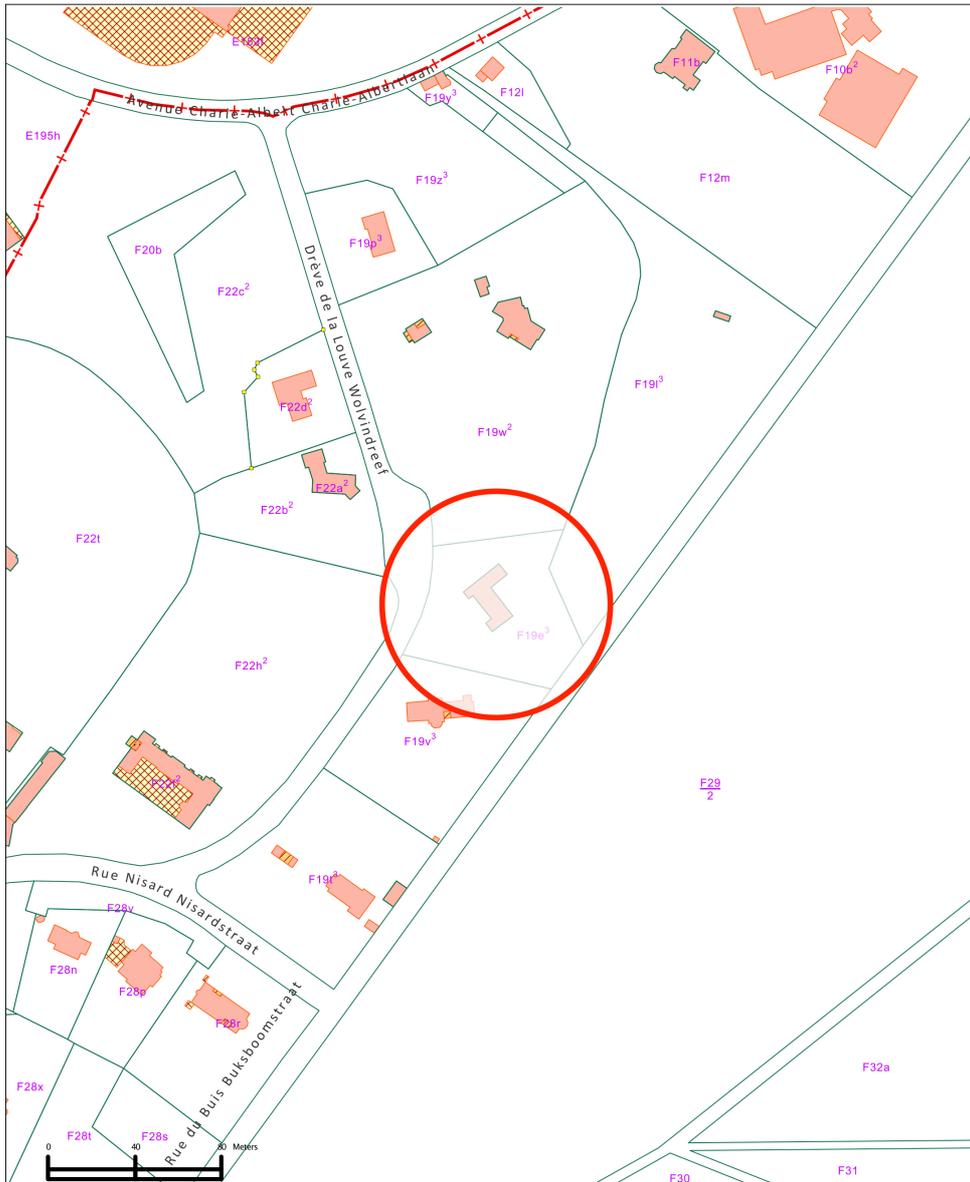
Drève de la Louve n°5

Centré sur: WATERMAAL-BOSVOORDE 2 AFD / WATERMAEL-BOITSFORT 2 DIV

Administration générale de la Documentation patrimoniale

Situation Dernière situation fiscale. (01.01.2016)

Echelle: 1/2500



© 30/03/2017 Administration Générale de la Documentation Patrimoniale.



