



1190 FOREST

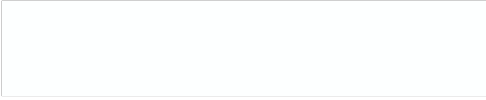
Rapport d'estimation du 06/11/2018



FOCUS ON
YOUR PROPERTY

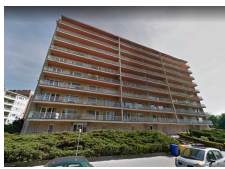


Appartement 2 chambres

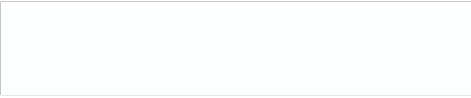


LOCALISATION





Appartement 2 chambres



TYPE DE BIEN : APPARTEMENT 2 CHAMBRES

DONNÉES TECHNIQUES

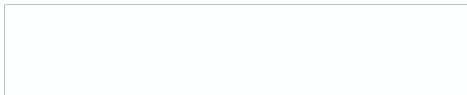
Année de construction du bâtiment	1962	Année de rénovation	2012	Superficie du terrain ()	-
Etage	8	Nombre d'étage(s)	9	Ascenseur	✓
Surface habitable brute (m ²)	100	Terrasses	✓	Jardins	✗
Nombre de chambre(s)	2	Nombre de salle de bains(s)	1	Nombre de toilettes	1
Nombre de garage(s)	-	Nombre de parking(s) int.	-	Nombre de parking(s) ext.	-
Caves	✓	Greniers	✗	Feu ouvert	✗
Airco	✗	Piscine intérieure	✗	Piscine extérieure	✗
Pompe à chaleur	✗	Panneaux photovoltaïques	✗	Terrain de tennis	✗
Carport	✗	Terrain à bâtir	✗	Cour	✗
Largeur façade (m)	-				

DONNÉES FINANCIÈRES

Revenu cadastral	-	Revenu cadastral indexé	-	Précompte immobilier	1200
Charges totales/mois	300	Loyer actuel	860	Loyer potentiel	-



Appartement 2 chambres



ETAT GÉNÉRAL

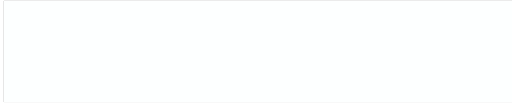
Toiture	A actualiser	Etat moyen	Bon état	Etat neuf
Chauffage au mazout	A actualiser	Etat moyen	Bon état	Etat neuf
Cuisine	A actualiser	Etat moyen	Bon état	Etat neuf
Sanitaires	A actualiser	Etat moyen	Bon état	Etat neuf
Châssis double/triple vitrage	A actualiser	Etat moyen	Bon état	Etat neuf
Revêtement de sol living	A actualiser	Etat moyen	Bon état	Etat neuf
Revêtement de sol chambres	A actualiser	Etat moyen	Bon état	Etat neuf
Revêtement de sol pièces d'eau	A actualiser	Etat moyen	Bon état	Etat neuf
Peinture	A actualiser	Etat moyen	Bon état	Etat neuf
Electricité	A actualiser	A mettre aux normes	Bon état	Etat neuf
Etat de l'ascenseur	A mettre aux normes		Mis en conformité	

PEB : 0 kWh/m²/an	G > 345	F 276 - 345	E 211 - 275	D 151 - 210	C 96 - 150	B 46 - 95	A <= 45
-------------------	------------	----------------	----------------	----------------	---------------	--------------	------------





Appartement 2 chambres



ÉLÉMENT D'APPRÉCIATION ET DE CONVENANCE

Qualité des matériaux/Finitions	Bonnes rénovations (2012). Parquet d'origine bien entretenu.
Charme/architecture	Immeuble typique des années '60, fonctionnel et bien entretenu.
Vue/Vis-à-vis	Vue dégagée, sans vis-à-vis.
Orientation	3 façades (Nord-Est, Sud, Nord-Ouest).
Isolation	Moyenne; ancien double vitrage.
Décoration	Belle présentation.
Cohérence des espaces	Bon agencement, espaces bien répartis.
Facilité d'accès	Bonne situation, proximité des transports et commerces.
Nuisances sonores	Néant
Infiltrations/Humidité	Néant
Occupation	Obligation locative à respecter (bail 9 ans ayant pris cours en avril 2016).
Environnement/voisinage	Quartier résidentiel
Rénovations	Châssis à remplacer.
Les points faibles de votre bien	Charges un peu élevées.
Autres	Porte blindée, vidéophonie et buanderie.



Appartement 2 chambres

URBANISME

Le bien a été présenté comme conforme par le propriétaire: ✓

Remise par le propriétaire des documents urbanistiques à la mise en vente: ✗

LES INCONTOURNABLES POINTS FORTS DE VOTRE BIEN

- ✓ Vues dégagées
- ✓ Lumineux
- ✓ Situation
- ✓ Agencement des espaces
- ✓ Appartement rénové





Appartement 2 chambres



TENDANCE DES PRIX DE L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

Indice immobilier TREVI au 30/09/2018

113.91

01/10/2018 - Indice immobilier Trevi au 30/09/18 : 113,91

UNE TELLE STABILITE : QUEL LUXE !

L'indice du 3^{ème} trimestre, s'inscrit en léger recul par rapport au trimestre précédent qui s'affichait à 114,26.

1. Stabilité – Stabilité – Stabilité

Les 3 paramètres qui symbolisent le marché immobilier belge sont résumés !. De toutes les classes d'actifs, c'est de l'immobilier résidentiel que l'épargnant attend en effet le plus, la sécurisation de son patrimoine.

2. Des tendances qui se dégagent

- La partie Flamande connaît un recul de 0,4% sur ce trimestre (soit 1,6K sur une base annuelle). Le moins bon score enregistré des trois Régions.
- La Région Bruxelloise s'inscrit dans la moyenne de l'indice
- La Région Wallonne, pour une fois surpasse l'indice de manière significative en montrant une hausse de 0,3% (soit 1,2% en base annuelle).
- Les investisseurs particuliers représentent 39% du volume des transactions (contre 37% l'année passée).

Attention ce chiffre est calculé sur les ventes réalisées par notre groupe uniquement.

Le volume d'activité est en recul de 3% par rapport au trimestre précédent, la période de vacances est certainement l'explication la plus logique.

- Marché locatif : la durée locative qui mesure le temps nécessaire entre une mise en location et la signature du bail est tombée de 44 jours à 37 jours : une bonne dynamique est donc observée.
- Nombre de biens loués : augmentation de 3% du nombre de transactions.

3. Le marché locatif mérite notre attention

Dans un marché dont la proportion d'investisseurs croît de manière régulière dans toutes les zones urbaines et dans l'ensemble de nos Régions, il nous semble capital de veiller à analyser de manière systématique et précise l'évolution de ce marché. Nous ferons le point tous les 6 mois dans le cadre de ce communiqué, en analysant les 2 paramètres :

- Durée moyenne du délai pour conclure une location
- Volume de transactions

Evidemment, il restera un dernier point relatif à la valeur locative elle-même.

Si jusqu'ici, les valeurs locatives moyennes sont restées stables (on peut considérer un marché « flat » depuis 6 ans), il sera important d'observer si une augmentation de la demande n'impliquera pas une hausse des loyers dans la foulée.

Aujourd'hui, soyons objectifs, les augmentations de loyers couvrent à peine l'indexation et il n'est pas rare qu'en cas de remise en location, nous soyons obligés de ramener le loyer à ce qu'il était 3, 4 ans avant sans tenir compte de cette indexation.

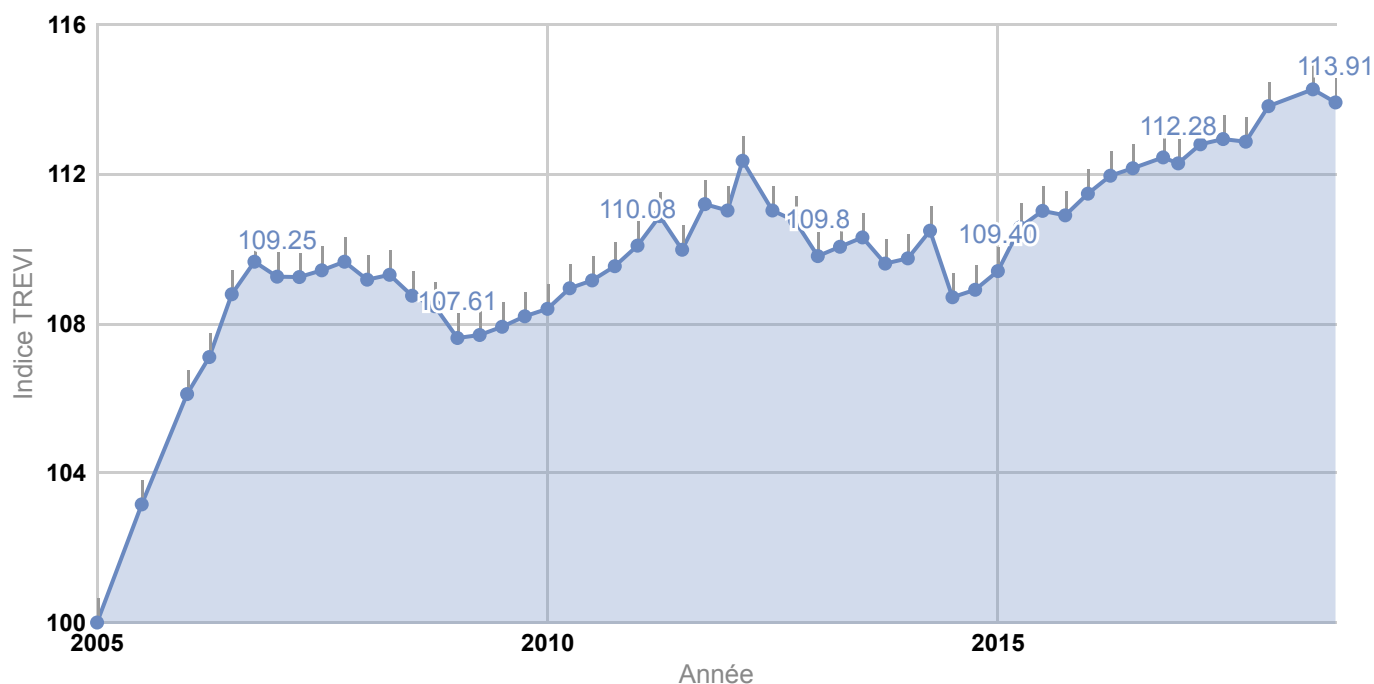


Appartement 2 chambres

Le seul marché locatif qui a connu une hausse plus forte (+15% en 6 ans sur les zones urbaines) : celui des petites unités de 400 à 600 € dans les villes à forte valeur (BRUXELLES – ANVERS – GAND - CÔTE BELGE – NAMUR – LEUVEN – BRABANT WALLON)

Conclusions :

Un marché actif et raisonnable, en équilibre entre les Régions, une croissance plus forte sur les petits logements (tant à la location, qu'à la vente), une demande croissante des investisseurs et enfin un environnement économique lui aussi d'une totale stabilité : voilà, avouons-le de quoi nous, rassurer sur les perspectives de l'immobilier résidentiel en Belgique.

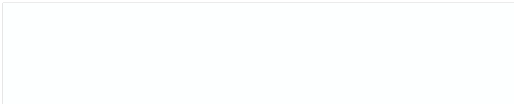


L'indice TREVI est basé sur le prix de mise en vente d'un échantillon de 7.500 biens immobiliers recensés au cours du trimestre précédent sa publication. L'indice TREVI est donc un baromètre de l'évolution des prix de l'immobilier résidentiel établi trimestriellement sur un échantillon représentatif de biens répartis dans toute la Belgique. L'immobilier bouge ! L'indice TREVI en évalue l'évolution trimestre après trimestre !

Notre échantillon est alimenté chaque trimestre par le regroupement d'annonces immobilières provenant tant de nos partenaires présents sur l'ensemble du territoire belge que de biens mis en vente par nos confrères, notaires et particuliers.



Appartement 2 chambres



VALORISATION DE VOTRE BIEN

Valeur de vente de gré à gré*

De ± 230.000 € à ± 240.000 €

TREVI vous conseille une mise en vente à

249.000 €

*!!! REMARQUE !!! La valeur de vente doit toujours être considérée comme une donnée approximative qui peut être influencée tant négativement que positivement par des facteurs tant objectifs (état de marché, potentiel de vente, taux d'intérêts, ...) que subjectifs (valeur de convenance).

POTENTIEL DE VENTE DE VOTRE BIEN

Nombre de clients intéressés actuellement par votre bien dans notre portefeuille clients:

 87

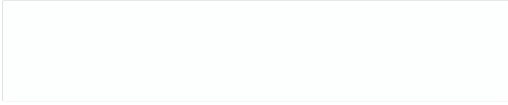
Trevi dispose de **35 bureaux en Belgique** et rassemble toutes les demandes dans un portefeuille informatisé commun.

Votre bien sera donc diffusé dans l'ensemble du territoire ainsi qu'au Luxembourg.

Fort de ses 540 bureaux en France, notre partenaire FONCIA, leader en France dans son domaine d'activité, diffuse également nos biens auprès d'une clientèle française ciblée.



Appartement 2 chambres



POINTS DE COMPARAISON DE BIENS VENDUS



210.000 €
Appartement
3 Ch.
1190 FOREST



235.000 €
Appartement
2 Ch.
1190 FOREST



240.000 €
Appartement
3 Ch.
1190 FOREST



230.000 €
Penthouse
2 Ch.
1190 FOREST



**TREVI
S U D**

FAITES CONFIANCE À DES PROFESSIONNELS



VOTRE CONTACT



Arnaud VAN INGELGEM

GSM : 0496.31.93.19

Tél : 02.787.31.56

avaningelgem@trevi.be

www.trevi.be