

# RAPPORT D'ESTIMATION

TYPE  
Maison

**Côté Immo**  
coteimmopub@gmail.com  
+32 56 34 03 40

Rue De Courtrai 28  
7700 Moeskroen  
BIV 503181

par Emile SEGUIN - coteimmopub@gmail.com +32 56 34 03 40

Information générale	P.01
Finition et installation	P.01
L'évolution historique des prix	P.02
Evaluation du bien	P.03
Estimation comparative	P.04
Estimation tendance	P.05
Estimation analytique	P.06
Les transactions immobilières récentes dans la région	P.08



# INFORMATION GÉNÉRALE

Adresse et les autres paramètres importants de l'estimation



Type	Maison classique	Nombre de chambres à coucher	2
Revenu cadastral	€ 738	Nombre de toilettes	2
Surface habitable	81,00 m <sup>2</sup>	Garage	1
Année de construction	1968	Ascenseur	-
Nombre de façades	2	Superficie du terrain	160,00 m <sup>2</sup>
Nombre d'étages	2	Largeur du terrain (côté rue)	6,00 m



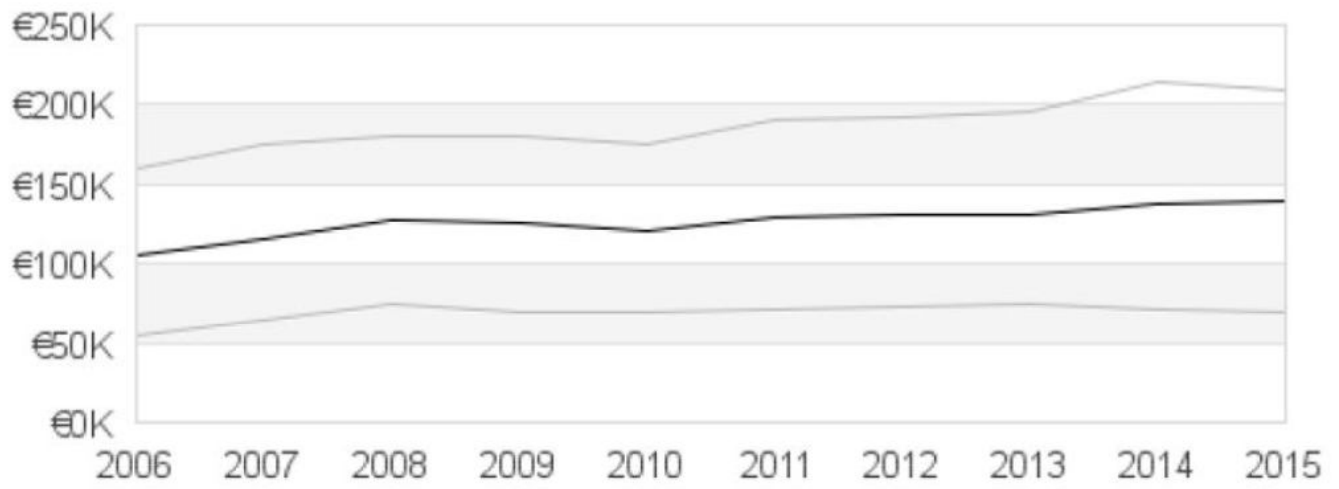
## FINITION ET INSTALLATION

Les paramètres qui reflètent le niveau de finitions et l'ameublement

Impression générale	Excellent état
Entretien du bien	Très bon état (-4%)
Usage du bien	Usage normal (-2%)
Valeur PEB	-
Jardin	Pelouse seule
Menuiseries extérieures	PVC
Vitrage	Double vitrage
Chauffage	Gaz naturel
Cuisine	Cuisine équipée
Salle de bain	Equipé
Surface living	29
Surface chambre principale	13



## Prix moyen des ventes des maisons à Mouscron



# ESTIMATION COMPARATIVE

Cette estimation est basée sur une analyse statistique de +500 000 transactions immobilières historiques. Toutefois, les transactions immobilières des biens dans le quartier pèsent fort et vous pouvez les trouver à la fin du rapport d'évaluation.

€ 161.328 **PRIX DE VENTE  
D'UN BIEN SIMILAIRE**

---

€ 150.035 **VALEUR  
MARCHÉ LIBRE**

---

€ 132.031 **VALEUR  
VENTE FORCÉE**

---

- 4% **VALEUR  
DE L'ENDROIT**

---

*L'emplacement de la maison vaut 4% de moins que la moyenne pour le code postal 7700*

# ESTIMATION TENDANCE

Cette estimation est basée sur le prix d'achat historique du bien et l'évolution historique des prix de l'immobilier entre l'année d'acquisition et maintenant.

€ 125.000

PRIX D'ACHAT DU BIEN

2006

ANNÉE D'ACHAT DU BIEN

2015

L'ANNÉE LA PLUS RÉCENTE AVEC DES STATISTIQUES

669

NOMBRE DE TRANSACTIONS DE PROPRIÉTÉ  
*en l'an 2006 à Mouscron*

522

NOMBRE DE TRANSACTIONS DE PROPRIÉTÉ  
*en l'an 2015 à Mouscron*

x 1,31

LES MOUVEMENTS DE PRIX DANS LE PRIX DE CETTE PROPRIÉTÉ  
*2006 - 2015 dans Mouscron*

–

LES MOUVEMENTS DE PRIX DANS LE PRIX DE CETTE PROPRIÉTÉ  
*2006 - 2015 dans Arrondissement De*

x 1,31

MEILLEURE ESTIMATION DE L'ÉVOLUTION DES PRIX

€ 125.000,00 x 1,31 =

€ 163.755

VALEUR MARCHÉ LIBRE

# ESTIMATION ANALYTIQUE

Dans cette estimation la valeur du terrain et du bien sont calculés séparément. La valeur du terrain est basée sur le prix de vente moyen par m<sup>2</sup> tel que rapporté par le Service statistique de la Belgique. La valeur du bien est basée sur la valeur estimée de construction neuve du bien et l'âge et l'usure.

€ 22.745,00 **VALEUR DE RENOVATION**

€ 20.000,00 **VALEUR AJOUTÉE DU BIEN**

160,00 m<sup>2</sup> **SUPERFICIE DU TERRAIN**

€ 91,00 / m<sup>2</sup> **VALEUR DU TERRAIN**

€ 3.020 **CAVE**  
*8,83 m<sup>2</sup> x € 342,00*

€ 47.093 **REZ DE CHAUSSEE**  
*41,31 m<sup>2</sup> x € 1.140,00*

€ 40.866 **1ER ÉTAGE**  
*39,83 m<sup>2</sup> x € 1.026,00*

€ 14.692 **GARAGE**  
*21,48 m<sup>2</sup> x € 684,00*

€ 9.576 **GRENIER**  
*28,00 m<sup>2</sup> x € 342,00*

**€ 14.560**

**VALEUR TOTAL DU TERRAIN  
ET DU BIEN**

**€ 115.247**

**VALEUR CONSTRUCTION  
NEUVE DU BIEN**

-12.5% **FACTEUR DE CORRECTION 'AGE'**  
*49 ans*

-2% **FACTEUR DE CORRECTION 'USAGE'**  
*Usage normal*

-4% **FACTEUR DE CORRECTION 'ENTRETIEN'**  
*Très bon état*

-18.5% **FACTEUR  
DE CORRECTION TOTALE**

€ 14.560 **VALEUR DU TERRAIN**

€ 136.671 **VALEUR CONSTRUCTION**

€ 136.671

VALEUR DU BIEN APRÈS  
LES CORRECTIONS

€ 151.231

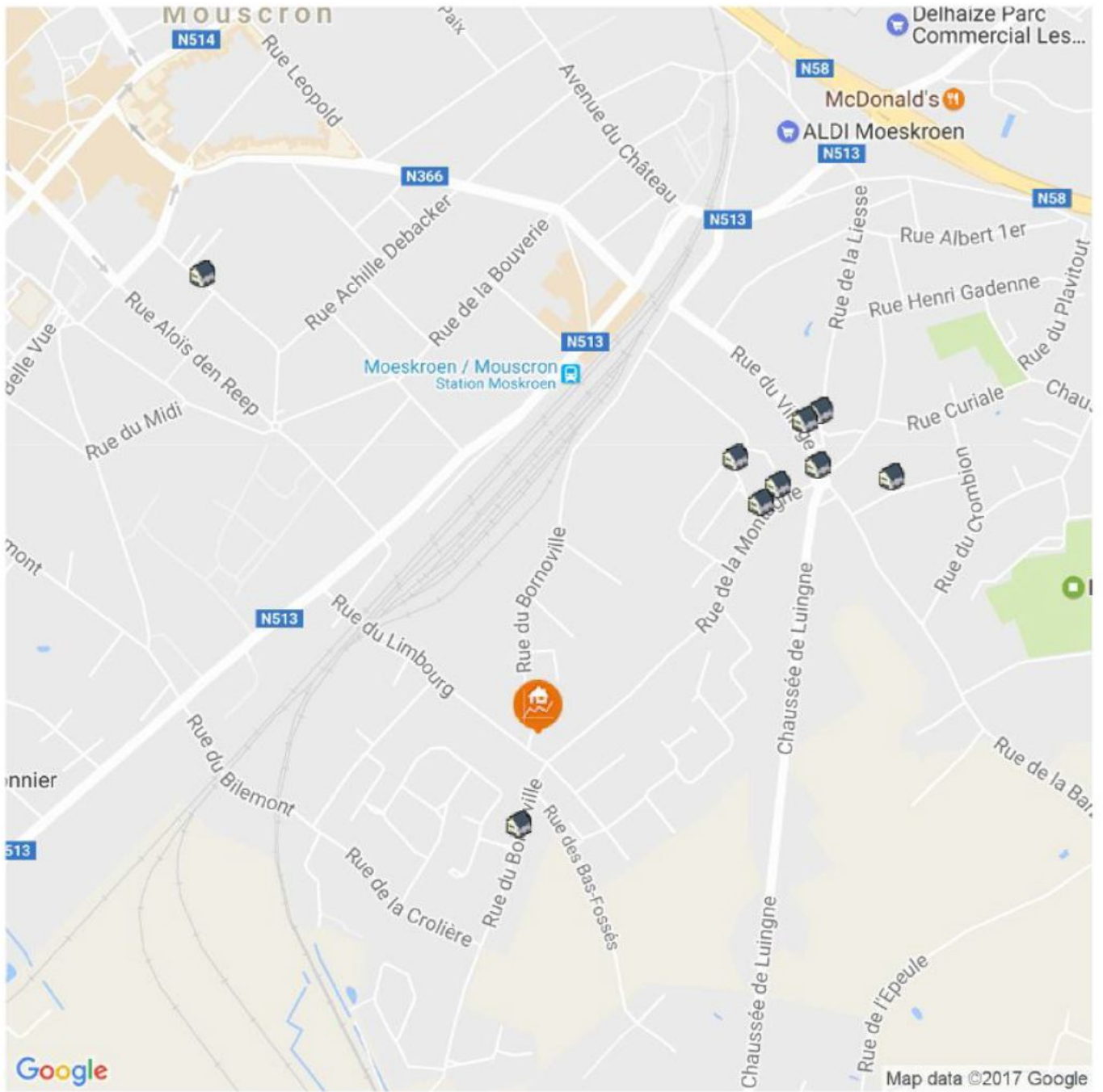
VALEUR TOTALE





# LES TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES RÉCENTES DANS LA REGION

Biens similaires récemment à vendre



## Maison: Rue de la Liesse, 7700

PRIX DE DEMANDE FÉVRIER 2014	€ 115.000	SURFACE HABITABLE	80 m <sup>2</sup>
NOMBRE DE CHAMBRES	2	SUPERFICIE DU TERRAIN	69 m <sup>2</sup>

## Maison: Clos des Lainiers, 7700 Mouscron

PRIX DE DEMANDE NOVEMBRE 2014	€ 212.000	SURFACE HABITABLE	124 m <sup>2</sup>
NOMBRE DE CHAMBRES	3	SUPERFICIE DU TERRAIN	250 m <sup>2</sup>

## Maison: Rue du Village, 7700 Mouscron

PRIX DE DEMANDE OCTOBRE 2014	€ 275.000	SURFACE HABITABLE	105 m <sup>2</sup>
NOMBRE DE CHAMBRES	3	SUPERFICIE DU TERRAIN	460 m <sup>2</sup>

## Maison: Rue de la Montagne, 7700

PRIX DE DEMANDE NOVEMBRE 2013	€ 119.000	SURFACE HABITABLE	150 m <sup>2</sup>
NOMBRE DE CHAMBRES	3	SUPERFICIE DU TERRAIN	250 m <sup>2</sup>

## Maison: Rue du Village, 7700

PRIX DE DEMANDE NOVEMBRE 2014	€ 189.000	SURFACE HABITABLE	230 m <sup>2</sup>
NOMBRE DE CHAMBRES	7	SUPERFICIE DU TERRAIN	273 m <sup>2</sup>

## Maison: Rue des Brasseurs, 7700

PRIX DE DEMANDE JUIN 2015	€ 145.000	SURFACE HABITABLE	95 m <sup>2</sup>
NOMBRE DE CHAMBRES	3	SUPERFICIE DU TERRAIN	98 m <sup>2</sup>

## Maison: Rue de la Montagne, 7700 Mouscron

PRIX DE DEMANDE NOVEMBRE 2015	€ 240.000	SURFACE HABITABLE	217 m <sup>2</sup>
NOMBRE DE CHAMBRES	4	SUPERFICIE DU TERRAIN	241 m <sup>2</sup>

## Maison: Rue du Bornoville, 7712 Mouscron

PRIX DE DEMANDE JUIN 2016	€ 160.000	SURFACE HABITABLE	135 m <sup>2</sup>
NOMBRE DE CHAMBRES	3	SUPERFICIE DU TERRAIN	321 m <sup>2</sup>



# EVALUATION DU BIEN

La valeur du bien a été déterminée sur base des méthodes suivantes:

€ 150.035 ESTIMATION COMPARATIVE

€ 163.755 ESTIMATION TENDANCE

€ 151.231 ESTIMATION ANALYTIQUE



**ESTIMATION PERSONELLE**

**€ 160.000**

**Explication des propres estimations:**

Habitation ayant un secteur prisé et offrant un beau potentiel sans travaux entièrement excavée avec garage.

Néanmoins habitation ne disposant que deux chambres et travaux conséquents afin d'en agencer une troisième dans les combles.



# EVALUATION DU BIEN

La valeur du bien a été déterminée sur base des méthodes suivantes:

€ 150.035 ESTIMATION COMPARATIVE

€ 163.755 ESTIMATION TENDANCE

€ 151.231 ESTIMATION ANALYTIQUE



**ESTIMATION PERSONELLE**

**€ 160.000**

**Explication des propres estimations:**

Habitation ayant un secteur prisé et offrant un beau potentiel sans travaux entièrement excavée avec garage.

Néanmoins habitation ne disposant que deux chambres et travaux conséquents afin d'en agencer une troisième dans les combles.