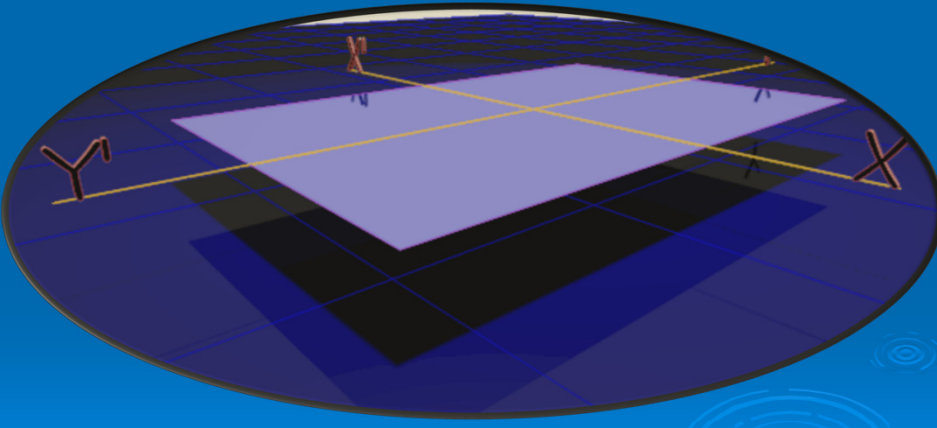





Offices TO LET
2°: ± 655m²
1°: ± 350m² + P
02 646 49 49
 www.realestate.bnpparibas.be

CODE DE MESURAGE
PREMIERE PARTIE



 FIG MARRAKECH MAI 2011 4

CODE DE MESURAGE

PREMIERE PARTIE

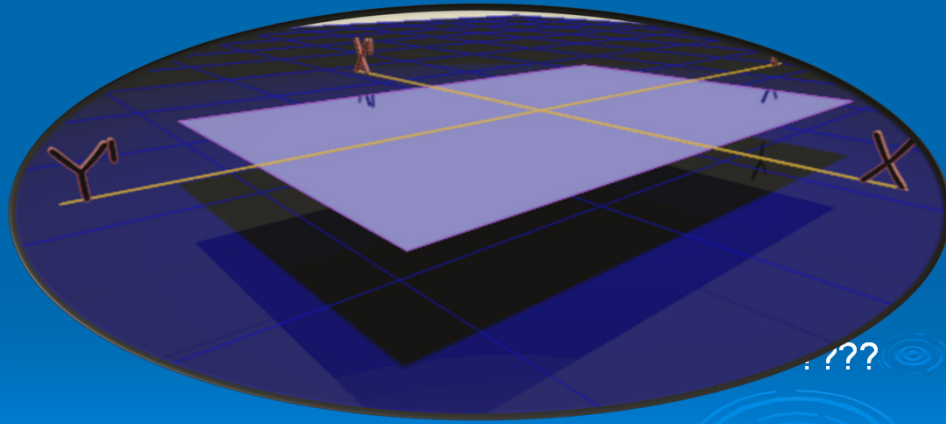


FIG MARRAKECH MAI 2011

5

CODE DE MESURAGE

PREMIERE PARTIE



FIG MARRAKECH MAI 2011

6

CODE DE MESURAGE

PREMIERE PARTIE



7

CODE DE MESURAGE

PREMIERE PARTIE



CODE DE MESURAGE

PREMIERE PARTIE

1. Le monde financier et économique
2. La sphère politique
3. La performance des modèles mathématiques
4. La fiscalité immobilière
5. Le particulier et l'investisseur



FIG MARRAKECH MAI 2011

9

CODE DE MESURAGE

PREMIERE PARTIE

1. Le monde financier et économique

La « brique papier »



CODE DE MESURAGE

PREMIERE PARTIE

1. Le monde financier et économique.
2. La sphère politique
 - Aménagement du territoire
 - Planification du développement immobilier



FIG MARRAKECH MAI 2011

11

CODE DE MESURAGE

PREMIERE PARTIE

1. Le monde financier et économique
2. La sphère politique
3. La performance des modèles mathématiques



FIG MARRAKECH MAI 2011

12

CODE DE MESURAGE

PREMIERE PARTIE

3. La performance des modèles mathématiques

- Les hausses et les baisses des marchés
- Les évolutions statistiques



FIG MARRAKECH MAI 2011

13

CODE DE MESURAGE

PREMIERE PARTIE

1. Le monde financier et économique
2. La sphère politique
3. La performance du modèle mathématique
4. La fiscalité immobilière



FIG MARRAKECH MAI 2011

14

CODE DE MESURAGE

PREMIERE PARTIE





4. La fiscalité immobilière

- Exemple: le cadastre belge



FIG MARRAKECH MAI 2011

15

		OFFICE	FINANCE TOWER- DOOR BUILDING	PAG. 2 3 
REAL ESTATE KEY		NL NL / FR FR		
N° DOSSIER:	21803 / 00297 - 1	C819N	KRUIDTUINLAAN 50	
	BRUXELLES 3 DIV	1 HA 56 A 92 CA	1000 BRUSSEL	
DESCRIPTIF				
ANNO CONSTRUCTION		1984		
ANNO RENOVATION		2007		
TYPE DE RENOVATION		PROFONDE		
% DE RENOVATION		100 %		
NIVEAUX		- 6 / + 32		
EMPL.		0		
PARK. EXT.		0		
SITUATION				
ZONE DE MARCHÉ		PENTAGONE EST		
PER 75 VL		3		
VV ACTUELLE				
EQUIPEMENT				
AIRCO		NEW		
CHAUF. CENTR.		N		
VENTILATION		Y		
CABLAGE		Y		
RESTAURANT		Y		
ASCENSEURS		20		
NOMBRE PERS. TOTAL		414		
MONTE-CHARGE		4		
PERF. ENERG.				
NIV K	0	NIV E	0	
FONCTIONNALITE				NORMAL
CARACTERE				NORMAL

SURFACES CADASTRALES		SURFACES MARCHÉ		SURFACES URBANISME	
Bâtie au sol	5110 m²	Archive		Hors sol	* 117164 m²
Bureau	110278 m²	Bureau / GLA	130000 m²	Etages techniques	* 5926 m²
Archive	30835 m²	Parties communes	m²	Hors sol tot.	* 123090 m²
Plancher	179731 m²	Bureau / NIA	0 m²	Sous-sol exploitable	* 14105 m²

PRIX DE VENTE		VALEURS LOCATIVES REPRESENTATIVES		COUTS DE CONSTRUCTION	
DATE	PRIX €			No Results	
20/12/2001	311106374	Global	49384190 €		
		Date	01/12/2008		
				COUTS DE RENOVATION	
				DATE	PRIX €
				21/12/2007	206576553

REMARQUES

08/05/2009 COUT DE RENOVATION : PARTIE FINANCE TOWER : 168.696.600€ (30/04/2008); PARTIE DOOR BUILDING : 37.879.953€ (21/12/2007) CELINE BAUDOUX
INSPECTEUR FISCAL BESTUUR

VENTE DU 20/12/2001 : CONTRAT "SALE AND RENT BACK" ENTRE L ETAT ET LA SOCIETE BREEVAST; LOYER ANNUEL DE 34.700.000€ PENDANT 25 ANS. VU L AMPLIEUR DES TRAVAUX POUR RENOVER ET DESAMIANTER, L ETAT A ACCEPTE DE RELEVER LE LOYER A 42.700.000€ ET D ALLONGER LE BAIL A 32 ANS.

ACCES DIRECT A LA STATION DE METRO BOTANIQUE

DATE EXPERT Printed: 08-06-2009

OFFICE FINANCE TOWER- DOOR BUILDING

N° DOSSIER: 21803 / 00297 - 1 C819N KRUIDTUINLAAN 50

BRUXELLES 3 DIV 1 HA 56 A 92 CA 1000 BRUSSEL

DESCRITIF

ANNO CONSTRUCTION 1984

ANNO RENOVATION 2007

TYPE DE RENOVATION PROFONDE

% DE RENOVATION 100 %

NIVEAUX -6 / +12

EMPL. 0

PARK, EXT. 0



SURFACES CADASTRALES		SURFACES MARCHÉ		SURFACES URBANISME	
Bâtie au sol	5110 m²	Archive		Hors sol	* 117164 m²
Bureau	110278 m²	Bureau / GLA	130000 m²	Etages techniques	* 5926 m²
Archive	30835 m²	Parties communes	m²	Hors sol tot.	* 123090 m²
Plancher	179731 m²	Bureau / NIA	0 m²	Sous-sol exploitable	* 14105 m²

PRIX DE VENTE		VALEURS LOCATIVES REPRESENTATIVES		COUTS DE CONSTRUCTION	
DATE	PRIX €			No Results	
20/12/2001	311106374	Global	49384190 €		
		Date	01/12/2008		
				COUTS DE RENOVATION	
				DATE	PRIX €
				21/12/2007	206576553

REMARQUES

08/05/2009 COUT DE RENOVATION : PARTIE FINANCE TOWER : 168.696.600€ (30/04/2008); PARTIE DOOR BUILDING : 37.879.953€ (21/12/2007) CELINE BAUDOUX
INSPECTEUR FISCAL BESTUUR

VENTE DU 20/12/2001 : CONTRAT "SALE AND RENT BACK" ENTRE L ETAT ET LA SOCIETE BREEVAST; LOYER ANNUEL DE 34.700.000€ PENDANT 25 ANS. VU L AMPLIEUR DES TRAVAUX POUR RENOVER ET DESAMIANTER, L ETAT A ACCEPTE DE RELEVER LE LOYER A 42.700.000€ ET D ALLONGER LE BAIL A 32 ANS.

ACCES DIRECT A LA STATION DE METRO BOTANIQUE

DATE EXPERT Printed: 08-06-2009

CODE DE MESURAGE

PREMIERE PARTIE

1. Le monde financier et économique
2. La sphère politique
3. La performance du modèle mathématique
4. La fiscalité immobilière
5. Le particulier et l'investisseur



FIG MARRAKECH MAI 2011

19

CODE DE MESURAGE

PREMIERE PARTIE

5. Le particulier et l'investisseur

La raison de la comparaison...



FIG MARRAKECH MAI 2011

20

CODE DE MESURAGE

PREMIERE PARTIE

KEY MARKET STATISTICS (Q3 2010) – CB RICHARD ELLIS						
	BRUSSELS	AMSTERDAM	LONDON	MADRID	PARIS	BERLIN
Prime Rent	285 euro/m ² /year	330 euro/m ² /year	1.090 euro/m ² /year	330 euro/m ² /year	770 euro/m ² /year	252 euro/m ² /year
Service Charge	40 euro/m ² /year	26 euro/m ² /year	-	51 euro/m ² /year	46 euro/m ² /year	42 euro/m ² /year
Local Tax	35 euro/m ² /year	7 euro/m ² /year	-	12 euro/m ² /year	43 euro/m ² /year	0 euro/m ² /year
Multiplication Factor to Correct Rents for Differences in the Calculation of Floor Areas (UK=100%)	127,10 %	112,67 %	100,00 %	122,65 %	111,94 %	111,74 %
Total Standardised Occupational Cost (Based on Prime Rent)	458 euro/m ² /year	420 euro/m ² /year	1.341 euro/m ²	482 euro/m ² /year	964 euro/m ² /year	329 euro/m ² /year



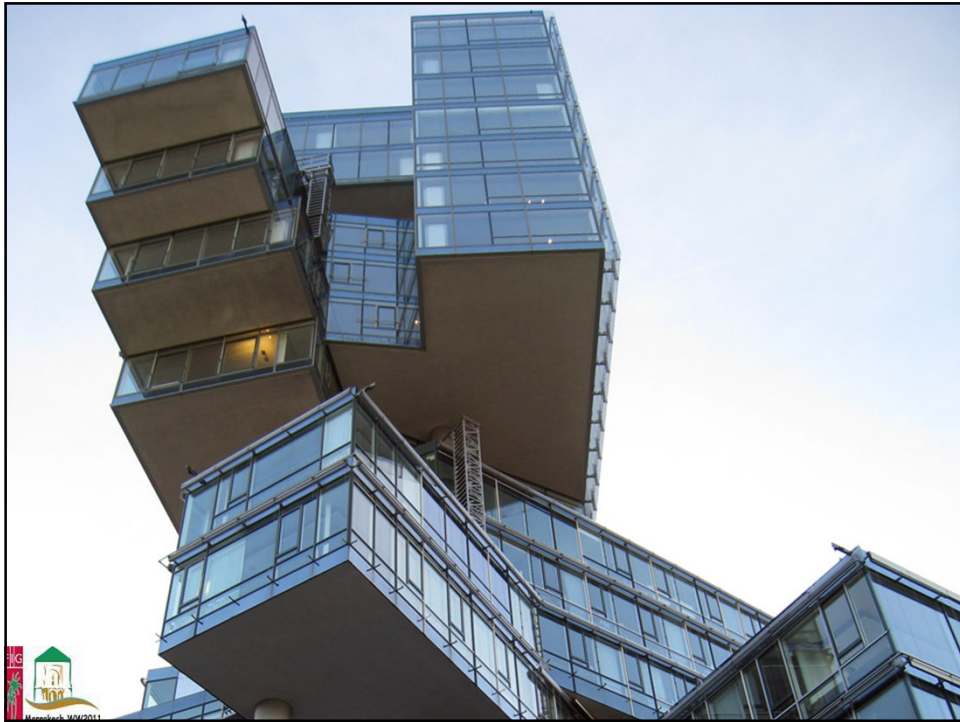
FIG MARRAKECH MAI 2011

CODE DE MESURAGE

PREMIERE PARTIE



FIG MARRAKECH MAI 2011



CODE DE MESURAGE
PREMIERE PARTIE

1. ORGANIGRAMME

2. TABLEAU DES SURFACES

FIG MARRAKECH MAI 2011 24

CODE DE MESURAGE

PREMIERE PARTIE

1. La transparence
2. La sécurité juridique
3. La représentation planimétrique
4. Les besoins économiques



FIG MARRAKECH MAI 2011

25

CODE DE MESURAGE

MESURE POUR
MESURE

WILLIAM SHAKESPEARE

Traduction nouvelle de Jean-Michel Déprats



ÉDITIONS THÉÂTRALES



26

CODE DE MESURAGE



27