



## BUREAU D'EXPERTISES IMMOBILIERES

**BRACONNIER & ASSOCIES s.p.r.l.**

R.R. BRACONNIER  
02/770.07.43  
[r.braconnier@skynet.be](mailto:r.braconnier@skynet.be)

Bruxelles le 17 mars 2015

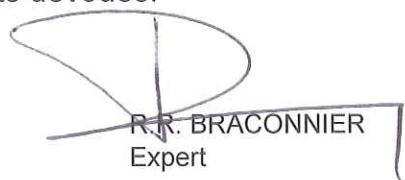
**PROFIL INVEST**  
**Monsieur Ozkan YILDIRIM**  
Avenue Clays, 92  
1030 Schaerbeek

Monsieur,

**Concerne: Immeuble de rapport**  
**Rue Thiefry, 6/8**  
**1030 Schaerbeek**

Je vous prie de trouver, sous ce couvert, le procès-verbal d'évaluation du bien repris en rubrique.

En vous remerciant de votre confiance et toujours dévoué à vos ordres, je vous prie d'agrérer, Monsieur, l'expression de mes sentiments dévoués.



R.R. BRACONNIER  
Expert

27 février 2015  
BEA15-REC1709



Rue Thiefry, 6/8  
1030 Schaerbeek  
Immeuble de rapport



Bureau d'Expertise Immobilière BRACONNIER et Associés Sprl  
Avenue Parmentier, 12  
GSM : 0497/43.74.43  
FAX : 02/772.07.43



**Expert agréé par RECORD BANK :**

Roger R. BRACONNIER  
 Avenue Edmond Parmentier, 12  
 1150 Woluwe-Saint-Pierre  
 Tel : 02/770.07.43  
 Fax : 02/772.07.43  
 Gsm : 0497/43.74.43  
 Email : [r.braconnier@skynet.be](mailto:r.braconnier@skynet.be)

Avenue Henri Matisse 16  
 1140 Evere

Fax 02/728.91.69  
[Mortgages-payments@recordgroup.be](mailto:Mortgages-payments@recordgroup.be)

Date de la mission : 17 février 2015  
 Date de la visite sur place : 27 février 2015  
 Documents et informations reçus : 27 février 2015

Intermédiaire  
**PROFIL INVEST**  
 Monsieur Ozkan YILDIRIM  
 Avenue Clays, 92  
 1030 Schaerbeek

**Dossier n° BEA15-REC1709**

## RAPPORT D'EXPERTISE

(Expertise réalisée pour permettre à l'organisme de crédit de déterminer son risque. Tout autre usage se fera sous la seule responsabilité de son utilisateur.)

### Nom et adresse des emprunteurs

<b>Monsieur Ilhan ERENOGLU</b>	Tel : N/C
Square Paul Hauwaerts, 3	GSM : 0476/45.05.55
1140 Evere	Mail : <u>N/C</u>

### Genre et situation du bien à expertiser

Genre	:	Immeuble de rapport – 2 entités
Situation	:	Rue Thiefry, 6/8 1030 Schaerbeek
Cadastré	:	COMMUNE DE SCHAERBEEK – 6 <sup>ème</sup> DIVISION Section D n° 114 / X / 7
Revenu cadastral de base	:	Non communiqué
Revenu cadastral indexé	:	Non communiqué
Quotités	:	-

### Valeurs données

Coût des travaux TVAC	:	-
<b>Valeur vénale en vente de gré à gré</b>	:	<b>270.000 €</b>
<b>Valeur vénale en vente publique forcée</b>	:	<b>230.000 €</b>
<b>Valeur de reconstruction à neuf</b>	:	<b>360.000 €</b>
<b>Partie privée</b>	:	<b>80 %</b>
<b>Partie professionnelle</b>	:	<b>20 %</b>
Prix d'achat communiqué	:	-

### Permis

Permis d'urbanisme	:	Non
Permis de louer nécessaire	:	Non
Changement d'affection	:	Non
Permis d'exploitation	:	Non

Remarque : lors de toutes modifications au bien, il y a lieu de se conformer aux diverses réglementations et prescriptions en vigueur.

### Dimensions

<u>Terrain</u>		
Façade à rue	:	+/- 05,50 m
Superficie	:	+/- 63 ca (d'après Cadgis) +/- 70 ca (d'après Titre)

<u>Immeuble</u>		
Façade à rue	:	+/- 05,50 m
Surface utile *	:	+/- 230 m <sup>2</sup>
Surface habitable *	:	+/- 105 m <sup>2</sup>
Surface commerciale *	:	+/- 48 m <sup>2</sup>
Surface brute au sol	:	+/- 70 m <sup>2</sup>
Surface brute totale	:	+/- 275 m <sup>2</sup>

\* Intra-muros

### Travaux envisagés

- Néant.

### Description détaillée du bien

L'ensemble des mesures ci-dessous sont prises intra-muros via mesurage rapide sur place. Elles ne sont données qu'à titre indicatif et peuvent ne pas refléter exactement la réalité.

Dans le cas d'un immeuble de rapport, Les surfaces indiquées à côté de l'appartement sont **habitables** (ou **commerciales** dans les cas d'un Rez-de-chaussée commercial). Les surfaces telles que terrasses et palier sont considérées comme **utiles**.

Type de construction :

Un immeuble de rapport comprenant Sous-sol, Rez-de-chaussée + 3 étages.

- Un Rez-de-chaussée commercial
- Un Appartement Triplex comprenant 1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étage – 5 chambres.

Le bien comprend :

#### Sous-sol communs

Ensemble de caves : +/- 40 m<sup>2</sup>

#### Paliers Communs

Hall d'entrée	:	+/- 01,00 m x +/- 04,60 m
	+	+/- 01,80 m x +/- 03,80 m
Palier 1 <sup>er</sup> étage	:	+/- 01,80 m x +/- 04,00 m
Palier 2 <sup>ème</sup> étage	:	+/- 01,80 m x +/- 04,00 m
Palier 3 <sup>ème</sup> étage	:	+/- 01,80 m x +/- 03,80 m
	+	+/- 01,00 m x +/- 02,10 m

#### Rez-de-chaussée commercial (+/- 48 m<sup>2</sup>) – Pas eu accès

Surface commerciale : +/- 48,00 m<sup>2</sup>

## Appartement Triplex 1<sup>er</sup> / 2<sup>ème</sup> / 3<sup>ème</sup> étage – 5 chambres (+/- 105 m<sup>2</sup>)

### Entresol Rez-de-chaussée / 1<sup>er</sup> étage

WC : +/- 00,90 m x +/- 01,65 m

### 1<sup>er</sup> étage

Séjour : +/- 04,30 m x +/- 05,15 m

Cuisine : +/- 03,30 m x +/- 03,80 m

### Entresol 1<sup>er</sup> / 2<sup>ème</sup> étage

WC : +/- 00,90 m x +/- 01,65 m

### 2<sup>ème</sup> étage

Chambre avant : +/- 03,50 m x +/- 04,20 m

Chambre arrière : +/- 03,30 m x +/- 03,80 m

Salle de bains : +/- 04,20 m x +/- 01,80 m

### 3<sup>ème</sup> étage

Sas : +/- 01,25 m x +/- 01,80 m

Chambre avant droite : +/- 02,90 m x +/- 04,40 m

Chambre avant gauche : +/- 02,10 m x +/- 05,25 m

Chambre arrière : +/- 03,30 m x +/- 03,80 m

### Description détaillée de l'environnement

Environnement : Situé dans un quartier d'habitation

Situation de l'immeuble : Situé à front de voirie

Affectation du sol : Zone mixte située avec liseré commercial et situé en ZICHEE

Possibilités de communication, facilités d'accès : Bon

Transports publics dans un rayon de +/- 500 m : Bus  
Tram

Eléments favorables liés à l'environnement : -

Eléments défavorables liés à l'environnement	:	-
Servitudes	:	-

<b><u>Caractéristiques de la construction</u></b>		
Année de construction	:	Dans les années 1920
Année de rénovation	:	Au cours du temps
Façade	:	En brique de parement
Toiture	:	Toiture à versant – état moyen
Isolation toiture	:	Oui
Gouttières et écoulements	:	Mauvais état
Menuiseries intérieures	:	En bois
extérieures	:	Châssis PVC double vitrage
Sols	:	Carrelage / Stratifié / Vinyl
PEB	:	non communiqué
Certificat Conformité Electrique	:	Non communiqué
Rapport assemblée générale	:	Non communiqué
Finitions	:	Standard

<b><u>Description des équipements et du confort</u></b> ( <i>Il n'a été procédé à aucun test d'équipement</i> )		
Equipements et raccordements :		1 compteur eau 3 compteurs électriques 3 compteurs gaz
Chauffage	:	Pas eu accès au Rez-de-chaussée Via chaudière au gaz individuelle pour le Triplex
Distributeur de chaleur	:	Via radiateurs en tôle émaillé
Sanitaires	:	Pas eu accès au Rez-de-chaussée 1 WC individuel à l'entresol Rdc / 1 <sup>er</sup> étage 1 WC individuel à l'entresol 1 <sup>er</sup> / 2 <sup>ème</sup> étage 1 Salle de bains au 2 <sup>ème</sup> étage
Eau chaude	:	Pas eu accès au Rez-de-chaussée Via la chaudière

**Confort :**

Cuisine	:	OUI
Feu ouvert	:	NON
Air conditionné	:	NON
Garage	:	NON
Emplacement	:	NON
Cave	:	OUI
Jardin	:	NON
Piscine	:	NON
Télédistribution	:	OUI
Alarme	:	NON
Egouts	:	OUI
Citerne d'eau de pluie	:	NON
Citerne à mazout	:	NON
Buanderie	:	NON
Terrasse	:	NON
Ascenseur	:	NON
Parlophone	:	OUI
Porte blindée	:	NON

**Eléments particuliers du bien**

Etat d'entretien	:	Bon état constructif et locatif		
Travaux réalisés récemment	:	-		
Travaux de rénovation indispensables	:	-		
Réalisation du bien	:	Aisée		
Usage du bien	:	Privé	:	80 %
		Professionnel	:	20 %
Revenu locatif mensuel <b>actuel</b>	:	Rdc commercial	:	900 €
		App Triplex	:	1.000 €
		<b>TOTAL</b>	:	<b>1.900 €</b>
Revenu locatif mensuel <b>potentiel</b>	:	Rdc commercial	:	900 €
		App Triplex	:	1.000 €
		<b>TOTAL</b>	:	<b>1.900 €</b>
Charges mensuelles	:	Non communiquées		

**Eléments d'appréciation favorables**

- Proximité de centres commerciaux, scolaires, administratifs et sportifs.
- Facilité d'accès vers le Ring extérieur et intérieur de Bruxelles.

### **Eléments d'appréciation défavorables**

- Parking difficile.

### **Points de comparaison**

- Le tableau des valeurs a été établi en fonction des lois du marché actuel, des prix à la construction et dans la mesure du possible, en comparaison avec des biens plus ou moins similaires, vendus dans un environnement comparable ou dans la même région. Etant donné les variations du marché immobilier actuel, il serait momentanément présomptueux de recourir aux points de comparaisons utilisables habituellement.

### **Règles d'évaluation**

- Il y a lieu de tenir compte que les indications cadastrales, contenances et calculs des surfaces ne sont donnés qu'à titre indicatif. Les éventuelles différences entre les valeurs rapportées et les valeurs réelles ne sont cependant pas de nature à modifier les estimations de valeur de la présente expertise.
- Les observations du présent rapport sont par conséquent à considérer comme générales.

### **Déclaration de l'expert**

L'expert déclare qu'il a effectué personnellement la visite et déterminé l'appréciation du bien ci avant décrit. Il déclare, en outre, que toutes les informations figurant au rapport sont correctes et qu'il n'a retenu aucune donnée importante.

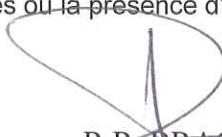
L'expert n'est responsable que vis-à-vis de RECORD quant aux données.

En aucun cas, ni RECORD, ni l'expert ne pourront être rendu responsables à l'utilisation de ce rapport par des tiers.

Les travaux constructifs sont supposés avoir été réalisés après obtention de toutes les autorisations requises tout comme les conditions d'occupation et d'exploitation éventuelles. Il est par ailleurs rappelé que tout transfert d'une unité d'habitation doit s'accompagner d'un contrôle de l'installation électrique basse tension.

Dans le cadre de la présente mission, il n'est pas possible de formuler un avis formel sur les éléments structurels peu visibles du bien et dès lors, de la présence ou non de phénomènes comme celui de la Mérule par exemple, tout comme sur l'état des techniques et éléments encastrés ou la présence d'amiante.

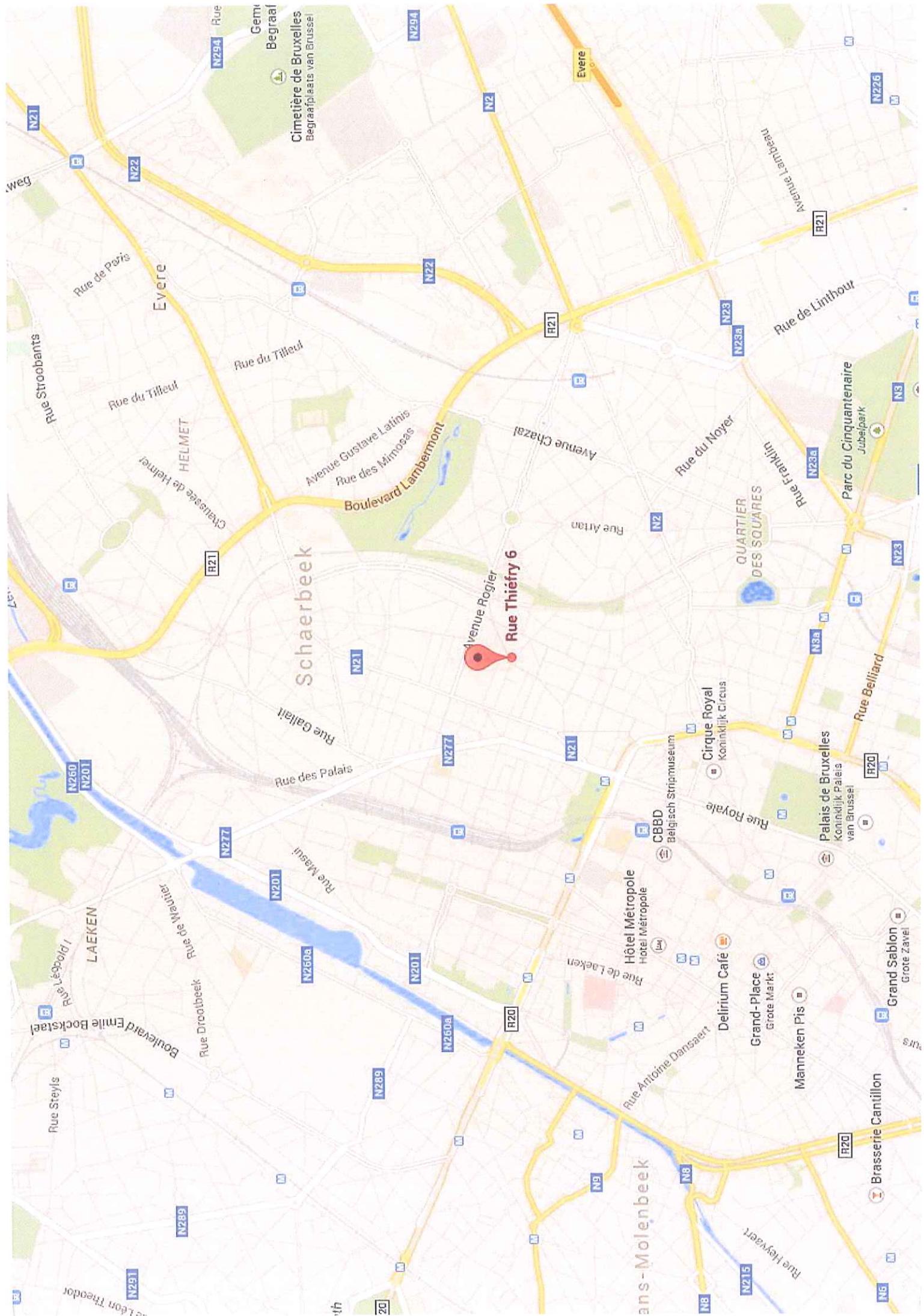
Fait sur l'honneur à WOLUWE-SAINT-PIERRE en 3 exemplaires,  
le 17 mars 2015

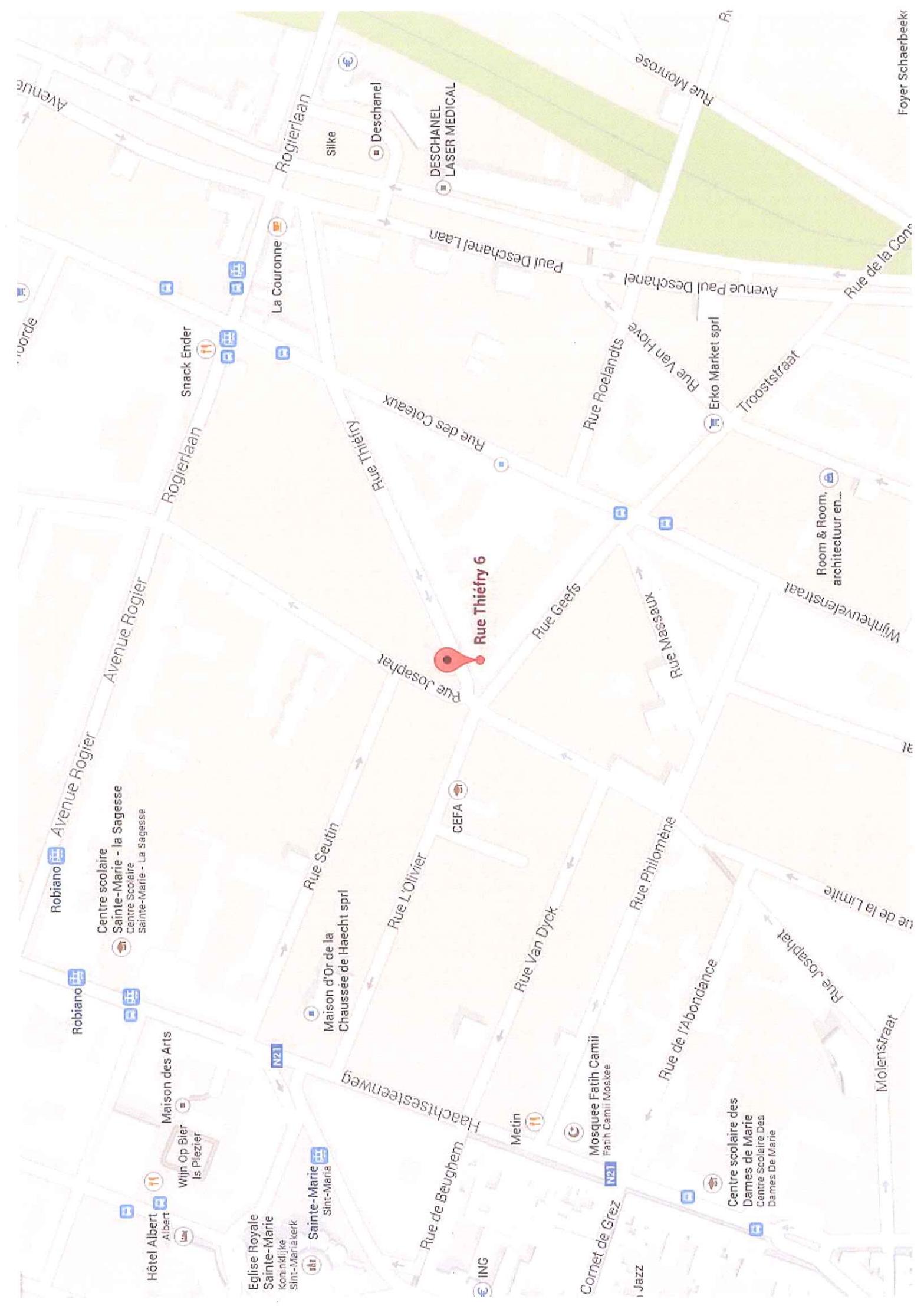


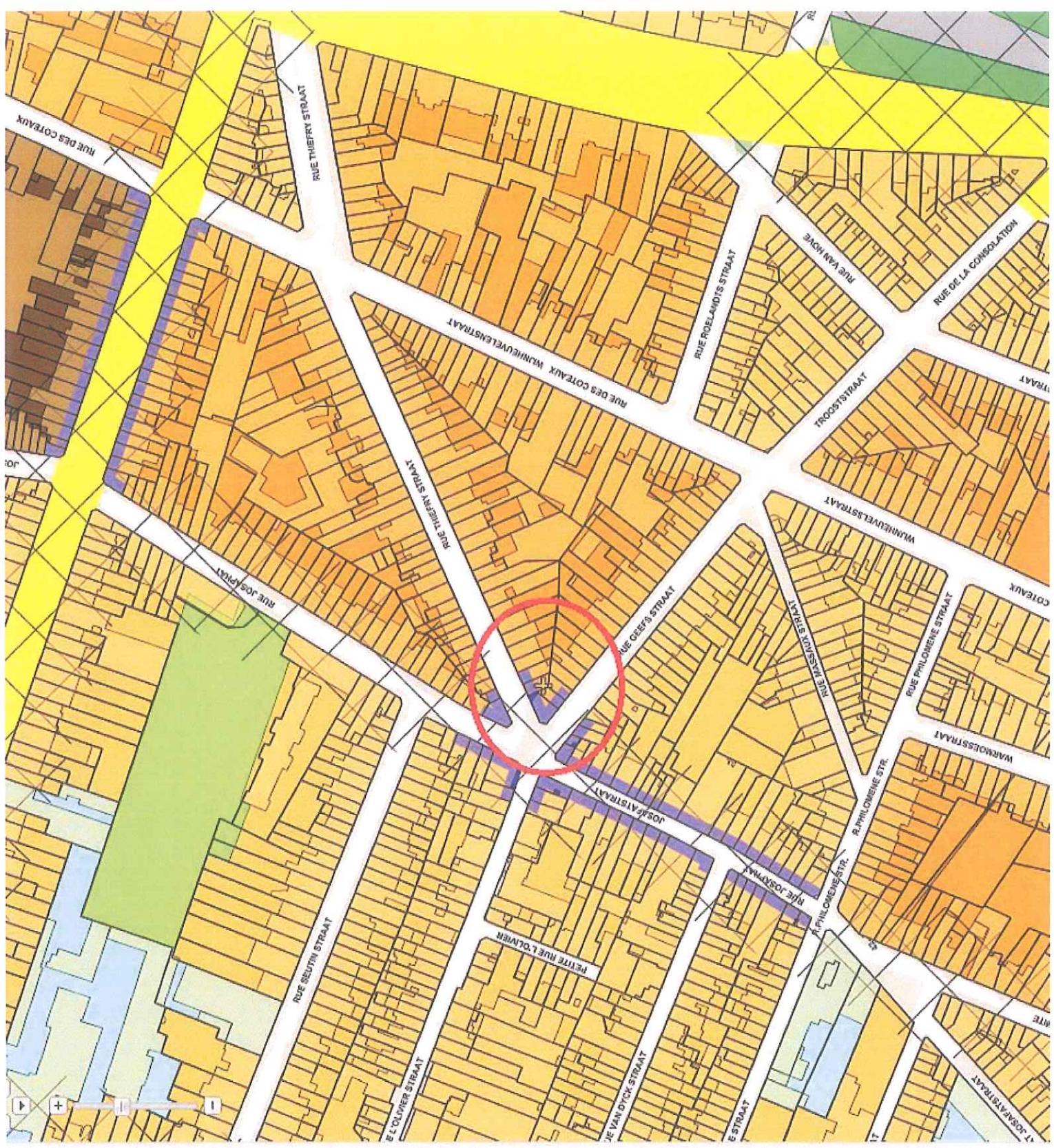
R.R. BRACONNIER – Expert

Copie certifiée conforme adressée à l'intermédiaire.

**Le rapport et les photos doivent être adressés à la banque en couleur.**







Ergonomics in Design

**Data**

**Legend**

100

✓ Bâtiment 2014

Parcelle 2014

**Affectation du sol**  
 **Espaces structurants**

Eau

2016

Zone:

3

Zone

**Zone:**

zones

Zohar

26

Zone 2

Zone:

Zone:

- 1 -

Zone 1

Zone:

**Zone:**

卷之三

Zones d'IT

1

Zichéé

Galerie 5

5