

ING BELGIQUE SA

Agence:

Lieu d'émission:

à

Expertise immobilière demandée

Le 8 mai 2014

Guido CASTERMANS et Gaëtan COLLET

GC Immo Sprl

Rue Veydt 66 bte 1 à 1050 Bruxelles

Tél : 02/534.20.48 – fax : 02/534.45.91

guido.castermans@gcimmo.be

Destination: 0 dossier hypothécaire n°  
0 autre destination

dossier n° gui120514

## RAPPORT D'EXPERTISE

### **NOM ET ADRESSE DE L'EMPRUNTEUR:**

SANDSTONE sprl

Monsieur NYST

Val des Bécasses 8

1150 Woluwe-Saint-Pierre

### **NATURE ET SITUATION DU BIEN A EXPERTISER:**

Nature : Maison de rapport

Situation : Avenue Chazal 35 à 1030 Schaerbeek

Désignation cadastrale : 4<sup>ème</sup> Division, Section B, n° 526/X/5

Revenu cadastral : non communiqué

### **PHOTO FACADE(S) DU BIEN EXPERTISE:**



### **DIMENSIONS:**

Largeur de la parcelle :  $\pm 6,50$  m

Superficie de la parcelle :  $\pm 1$  a 27ca mesuré

Largeur de la façade :  $\pm 6,50$  m

Surface bâtie au sol :

- Bâtiment principal :

sous-sols :	$\pm 59$ m <sup>2</sup>
rez-de-chaussée :	$\pm 127$ m <sup>2</sup>
1 <sup>er</sup> étage :	$\pm 85$ m <sup>2</sup>
2 <sup>ème</sup> étage :	$\pm 80$ m <sup>2</sup>
3 <sup>ème</sup> étage :	$\pm 76$ m <sup>2</sup>
4 <sup>ème</sup> étage :	$\pm 59$ m <sup>2</sup>
- Annexes :

### **DESCRIPTION PRECISE DU BIEN:**

Sous-sols: diverses caves

Rez-de-chaussée: hall d'entrée commun, appartement comprenant salon, living, chambre, cuisine simple, salle de bains et cour couverte

1<sup>er</sup> étage: palier commun, appartement comprenant salon avec accès vers double chambre à l'avant du 2<sup>ème</sup> étage, living, salle à manger, cuisine équipée et terrasse, salle de bains

2<sup>ème</sup> étage: palier, studio à l'arrière comprenant séjour avec coin à dormir et terrasse/balcon, WC séparé, cuisine simple avec coin salle de douche

3<sup>ème</sup> étage: palier avec terrasse, appartement comprenant séjour avant, cuisine, 2 chambres communicantes et salle de douche attenante avec WC

4<sup>ème</sup> étage sous combles: appartement comprenant, hall, cuisine, salle de douche avec WC, séjour avant, chambre arrière

### **DESCRIPTION DES MATERIAUX UTILISES:**

Maçonnerie : de brique - seuils en pierre bleue

Toiture : à versant avec couverture en tuile

Menuiserie extérieure : bois de type méranti, châssis PVC au 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étage –, équipés de DV

Menuiserie intérieure : portes en bois peint

Isolation : partielle

Pavements ou parquets : carrelage au rez, 1<sup>er</sup> et 3<sup>ème</sup> étage, parquet type Quick-Step au 2<sup>ème</sup> étage avant, vinyle sur plancher au 4<sup>ème</sup> étage

Finition : standard, décors amortis

#### **DESCRIPTION DES EQUIPEMENTS UTILES ET DU CONFORT:**

Equipements utiles: électricité (6), téléphone, télédistribution, gaz naturel (5), eau courante, connexion aux égouts

Système de chauffage: individuel au gaz « Vaillant » au rez, « Renova Bulex » au 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étage, « Chaffoteau & Maury » au 3<sup>ème</sup> étage

Confort: cuisines simples, salle de bains ou salle de douche, parlophone

#### **ELEMENTS PARTICULIERS CONCERNANT LE BIEN A CONTROLER:**

Année de construction: ± 1935

Etat d'entretien du bâtiment: bon

Etat d'entretien du jardin: néant

Frais particuliers, travaux projetés: régularisation urbanisme

Servitude: néant (voir titre de propriété)

Style de construction: traditionnel

#### **ELEMENTS PARTICULIERS CONCERNANT LES PARAGES DU BIEN A EXPERTISER:**

Aspect des environs: centre-ville, résidentiel

Situation à l'égard des centres prestataires de services: situation normale par rapport aux centres commerciaux et d'intérêt

Moyens de communication, accessibilité: Bonne liaison avec le réseau routier et autoroutier

Possibilités en matière de transports publics: ligne de bus, tram, métro, train à proximité (quelques centaine de mètres) de l'immeuble

Equipement routier: voirie asphaltée à double sens de circulation avec trottoirs aménagés

Eléments favorables ou défavorables à l'environnement: néant

**ELEMENTS PARTICULIERS DE MOINS - VALUE :**

Pas de garage, difficulté de parking dans le quartier  
 Pas de jardin au rez-de-chaussée  
 Equipements et décors amortis

**ELEMENTS PARTICULIERS DE PLUS - VALUE :**

Bonne situation géographique  
 Bon état général d'entretien constructif  
 Terrasses ou balcon aux étages  
 Facilités de communication  
 Faible risque locatif réparti sur 4 unités locatives (voir urbanisme)

**REMARQUES :**

Le demandeur envisage la régularisation de la division actuelle ou remise en division officielle.  
 Le rez-de-chaussée professionnel est actuellement occupé en appartement.  
 L'appartement du 1<sup>er</sup> étage serait 1 unité unique  
 Le 2<sup>ème</sup> étage serait 1 appartement unique  
 Le 3<sup>ème</sup> étage serait 1 appartement en duplex avec le 4<sup>ème</sup> étage sous combles

**PRIX DE LA RECONSTRUCTION A NEUF** (dans tous les cas sauf appartements) :

Type de bâtiment : - modeste (315.84 EUR/m<sup>3</sup> ABEX 612)  
 - courant (387.27 EUR/m<sup>3</sup> ABEX 612)  
 - luxueux (538.98 EUR/m<sup>3</sup> ABEX 612)

N.B. : caves et grenier non aménagés : 243.54 EUR/ m<sup>3</sup> (ABEX 612)

Calcul	Volume m <sup>3</sup> (*)	Prix au m <sup>3</sup>		
Habitable		X EUR	X ABEX actuel/744	EUR
Caves et combles		X EUR	X ABEX actuel/744	EUR
Prix total de la reconstruction à neuf				603.000,00 EUR

(\*) si le volume bâti < 500 m<sup>3</sup> : le prix par m<sup>3</sup> doit être majoré de 5 %

**VALEUR VENALE EN VENTE LIBRE (actuelle en bloc)****495.000,00 EUR**

Pourcentage destiné à l'habitation : 75 %

Valeur de la partie professionnelle : 140.000,00 EUR / de la partie privée : 355.000,00 EUR

**ESTIMATION DES TRAVAUX ENVISAGES (T.V.A. compris)**

néant

**VALEUR EN VENTE FORCEEE (actuelle en bloc)****430.000,00 EUR**

<b>VALEUR LOCATIVE (actuelle)</b>	<b>2.700,00 EUR</b>
-----------------------------------	---------------------

**VALEUR A LA DECOUPE** (voir remarques + création d'un acte de base nécessaire)

<b>Si rez-de-chaussée commercial (<math>\pm 87 \text{ m}^2</math>)</b>	<b>140.000,00 EUR</b>
<b>Si rez-de-chaussée logement (<math>\pm 87 \text{ m}^2</math>)</b>	<b>120.000,00 EUR</b>
<b>Si 1<sup>er</sup> étage appartement unique (<math>\pm 73 \text{ m}^2</math>)</b>	<b>120.000,00 EUR</b>
<b>Si 1<sup>er</sup> étage appartement en duplex avec 2<sup>ème</sup> avant (<math>\pm 95 \text{ m}^2</math>)</b>	<b>155.000,00 EUR</b>
<b>Si 2<sup>ème</sup> étage appartement unique (<math>\pm 68 \text{ m}^2</math>)</b>	<b>110.000,00 EUR</b>
<b>Si 2<sup>ème</sup> étage studio arrière (<math>\pm 45 \text{ m}^2</math>)</b>	<b>85.000,00 EUR</b>
<b>Si 3<sup>ème</sup> étage appartement unique (<math>\pm 64 \text{ m}^2</math>)</b>	<b>105.000,00 EUR</b>
<b>Si 3<sup>ème</sup> étage appartement en duplex avec 4<sup>ème</sup> (<math>\pm 123 \text{ m}^2</math>)</b>	<b>195.000,00 EUR</b>
<b>Si 4<sup>ème</sup> étage appartement unique (<math>\pm 59 \text{ m}^2</math>)</b>	<b>90.000,00 EUR</b>

DATE DE LA VISITE SUR PLACE le 12 mai 2014 DATE DE REDACTION DU RAPPORT le 21 mai 2014
---

Fait à Bruxelles

Le 21 mai 2014

L'EXPERT



Guido Castermans  
Expert Immobilier



## REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE



