



ING BELGIQUE SA

Agence:

Lieu d'émission:

à

Destination: 0 dossier hypothécaire n°
0 autre destination

dossier n° gui120514

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

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^{ème} Division, Section B, n° 526/X/5
Revenu cadastral : non communiqué

PHOTO FAÇADE(S) DU BIEN EXPERTISE:



DIMENSIONS:

Largeur de la parcelle : \pm 6,50 m
Superficie de la parcelle : \pm 1a 27ca mesuré
Largeur de la façade : \pm 6,50 m

Surface bâtie au sol :

- Bâtiment principal :

sous-sols :	± 59 m ²
rez-de-chaussée :	± 127 m ²
1 ^{er} étage :	± 85 m ²
2 ^{ème} étage :	± 80 m ²
3 ^{ème} étage :	± 76 m ²
4 ^{ème} étage :	± 59 m ²
 - 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^{er} étage: palier commun, appartement comprenant salon avec accès vers double chambre à l'avant du 2^{ème} étage, living, salle à manger, cuisine équipée et terrasse, salle de bains

2^{ème} 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^{ème} étage: palier avec terrasse, appartement comprenant séjour avant, cuisine, 2 chambres communicantes et salle de douche attenante avec WC.

4^{ème} étage sous combles: appartement comprenant, hall, cuisine, salle de douche avec WC, séjour avant, chambre arrière

DESCRIPTION DES MATERIAUX UTILISES:

Maconnerie : de brique - seuils en pierre bleue

Toiture : à versant avec couverture en tuile

Menuiserie extérieure : bois de type méranti, châssis PVC au 1^{er} et 2^{ème} étage –, équipés de DV

Menuiserie intérieure : portes en bois peint

Isolation : partielle

Pavements ou parquets : carrelage au rez, 1^{er} et 3^{ème} étage, parquet type Quick-Step au 2^{ème} étage avant, vinyle sur plancher au 4^{ème} 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^{er} et 2^{ème} étage, « Chaffoteau & Maury » au 3^{ème} 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 centaines 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^{er} étage serait 1 unité unique

Le 2^{ème} étage serait 1 appartement unique

Le 3^{ème} étage serait 1 appartement en duplex avec le 4^{ème} étage sous combles

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

Type de bâtiment : - modeste (315.84 EUR/m³ ABEX 612)

- courant (387.27 EUR/m³ ABEX 612)

- luxueux (538.98 EUR/m³ ABEX 612)

N.B. : caves et grenier non aménagés : 243.54 EUR/ m³ (ABEX 612)

Calcul	Volume m ³ (*)	Prix au m ³		
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 m³ : le prix par m³ 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 FORCEE (actuelle en bloc) 430.000,00 EUR

VALEUR LOCATIVE (actuelle)	2.700,00 EUR
VALEUR A LA DECOUPE (voir remarques + création d'un acte de base nécessaire)	
Si rez-de-chaussée commercial ($\pm 87 \text{ m}^2$)	140.000,00 EUR
Si rez-de-chaussée logement ($\pm 87 \text{ m}^2$)	120.000,00 EUR
Si 1^{er} étage appartement unique ($\pm 73 \text{ m}^2$)	120.000,00 EUR
Si 1^{er} étage appartement en duplex avec 2^{ème} avant ($\pm 95 \text{ m}^2$)	155.000,00 EUR
Si 2^{ème} étage appartement unique ($\pm 68 \text{ m}^2$)	110.000,00 EUR
Si 2^{ème} étage studio arrière ($\pm 45 \text{ m}^2$)	85.000,00 EUR
Si 3^{ème} étage appartement unique ($\pm 64 \text{ m}^2$)	105.000,00 EUR
Si 3^{ème} étage appartement en duplex avec 4^{ème} ($\pm 123 \text{ m}^2$)	195.000,00 EUR
Si 4^{ème} étage appartement unique ($\pm 59 \text{ m}^2$)	90.000,00 EUR

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



