



Expert : Jhon Doe

Adresse : rue du test - 1300 Wavre

Téléphone : 0485848484

Email : dev@mfmdigital.com

RAPPORT D'EVALUATION IMMOBILIERE

DATE DE L'EXPERTISE : 14/10/2025

IMMEUBLE RÉSIDENTIEL À APPARTEMENTS

Rue des Trèfles 12, 1070 Anderlecht, Belgique



REQUÉRANT

Requérant TEST

BE1212151416

rue du test 12 6A, 1300 Wavre

NOTES PRÉLIMINAIRES

1. DESCRIPTION DE LA MISSION

- A la requête de Requérent TEST nous sommes chargés d'évaluer la valeur vénale de la Immeuble résidentiel à appartements sise Rue des Trèfles 12, 1070 Anderlecht, Belgique .
Il nous a été demandé d'évaluer la propriété dans l'état actuel
- La date effective de cette évaluation est le 16-09-2025

2. TITRE DE PROPRIETE ET ETAT LOCATIF

- Hormis stipulation contraire, expresse nous avons considéré que les titres de propriété ne comprenaient aucune restriction onéreuse ni condition ou servitude qui affecterait notre évaluation.
- Notre mission ne comporte ni l'examen de l'authenticité des titres de propriété, ni le contrôle de la conformité des bâtiments existants avec la législation sur le permis de bâtrir.
- Nos conclusions supposent donc les biens en situation régulière en regard des lois et règlements en vigueur.

3. URBANISME

- Nous réalisons nos évaluations sur base des informations urbanistiques reprises dans les documents communiqués par notre requérant. Lorsque ces informations ne nous sont pas fournies et que celles-ci nous semblent nécessaires, nous procédons à des demandes de données d'urbanisme auprès de l'autorité compétente concernant le(s) bien(s) à expertiser. Ces relevés de données d'urbanisme ne constituent en aucune façon une certification des données d'urbanisme et, lorsque ces informations ont une incidence forte sur la valeur des biens, nous conseillons à nos clients de les faire valider par un professionnel (avocat, architecte, notaire, etc.).
- Nous sommes partis du principe que toutes les obligations réglementaires ont été respectées, en matière par exemple de règlement de construction, de normes incendie et d'affectation actuelle du bâtiment.
- Sauf mention contraire, nous sommes partis du principe qu'un permis de bâtrir en bonne et due forme et exécutable a été délivré pour les biens existants ou en projet.

4. STRUCTURE

- Nous n'avons ni étudié la structure des locaux, ni testé les équipements de base et mécaniques. Nous ne sommes par conséquent pas en mesure d'émettre un avis sur l'état de ces éléments. Cependant, notre évaluation tient compte des informations qui nous ont été fournies et toute défection rencontrée lors de notre inspection. En l'absence de telles informations ou remarques, notre évaluation se base sur le principe qu'il n'existe pas de vices cachés, ni de nécessité de réparation ou autre facteur susceptible d'affecter la valeur des locaux.
- Les parties des locaux inaccessibles ou non visibles n'ont pas fait l'objet d'une inspection et notre évaluation est donc basée sur le fait que ces éléments sont en bon état et bien entretenus.
- La présence ou l'absence de structure contenant du chlorure de calcium, d'amiante ou de tout autre matériau nuisible n'a pas été déterminée. En l'absence d'informations contraires de votre part, notre évaluation est fondée sur l'hypothèse qu'aucun matériau ou technique susceptible de présenter un danger n'a été utilisé pour la construction des biens.

5. AUDIT TECHNIQUE ET ENVIRONNEMENTAL

- Nous n'avons pas effectué de recherches sur l'état et la stabilité du terrain et en l'absence d'informations contraires, notre évaluation est basée sur l'hypothèse que tous les immeubles ont été construits en tenant compte de l'état du terrain.

6. POLLUTION

- Nous n'avons pas effectué de recherches ou de tests, ni reçu d'informations de vous-même ou d'un expert en la matière, permettant de déterminer la présence ou non de pollution ou de substances susceptibles de contaminer le site (y compris la nappe phréatique) où se trouvent les locaux. En conséquence, notre évaluation a été effectuée en considérant qu'il n'existe aucun facteur de ce type qui pourrait affecter notre évaluation.

7. EQUIPEMENTS DE BASE ET TECHNIQUES

- Les équipements habituellement installés par le propriétaire, tels que les ascenseurs, les escaliers mécaniques et le chauffage central sont considérés comme partie intégrante de l'immeuble et sont donc inclus dans notre évaluation.
- Nous n'effectuons aucun test de fonctionnement, d'usure ou de conformité aux normes des installations immeuble par destination, ni aucun test concernant les équipements électriques, électroniques, de chauffage ou autre, ni les canalisations.
- Les équipements spécifiques à l'activité exercée dans les locaux ne sont pas pris en compte dans notre évaluation.

8. PRINCIPES GÉNÉRAUX

- Notre évaluation est basée sur les informations que vous nous avez fournies ou que nous nous sommes procurées après démarches spécifiques. Nous avons considéré que ces informations sont correctes et complètes, et qu'aucun facteur susceptible d'affecter notre évaluation ne nous a été dissimulé. L'information reçue nous a été communiquée par écrit, par voie électronique ou oralement.
- Il n'a pas été tenu compte de tous frais ou obligations fiscales qui pourraient découler d'une vente ou extension de l'immeuble.
- L'existence possible d'hypothèques ou toute autre clause restrictive concernant les locaux ou susceptible d'affecter leur valeur n'ont pas été pris en compte.
- Cette évaluation est un instantané reflétant l'état du marché à la date d'évaluation. Les marchés sont volatils, c'est pourquoi la valeur de l'immeuble devrait être constamment analysée.

9. CONFIDENTIALITÉ

- Ce rapport d'évaluation est confidentiel pour les parties auxquelles il est adressé, pour leur seul usage et ne doit être utilisé qu'aux fins auxquelles il était à l'origine destiné. En conséquence, et conformément à la pratique en vigueur, nous n'acceptons aucune responsabilité vis-à-vis d'un tiers quant à la diffusion de tout ou partie de son contenu. Aucun élément de ce Certificat d'Expertise ne peut être reproduit ou mentionné dans un document, ni faire l'objet d'une discussion verbale, sans avoir au préalable obtenu notre accord écrit sur la forme et le contexte dans lesquels ils pourraient apparaître. La reproduction ou mention de ces éléments ne sera pas autorisée sans y inclure également les hypothèses spécifiques auxquelles il est fait référence ici.

10. INFORMATIONS FOURNIES

- Plans
- Bail

11. IDENTIFICATION DE L'EXPERT

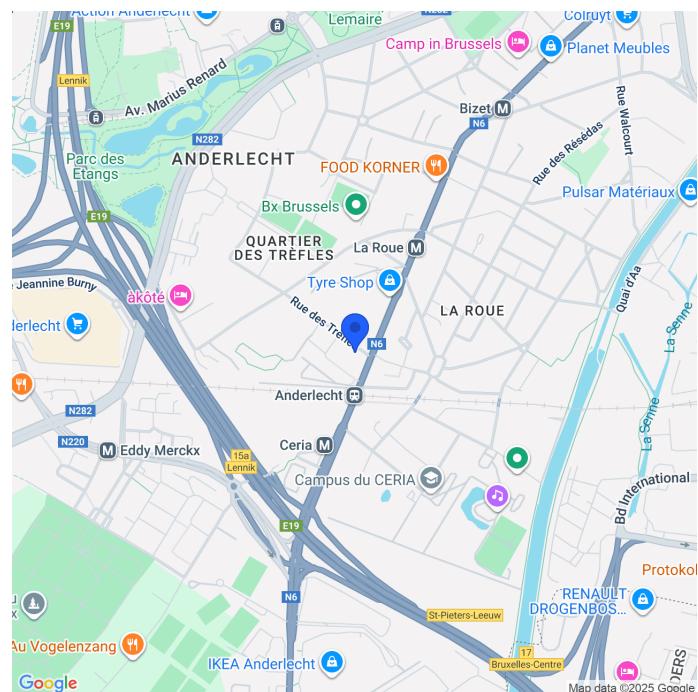
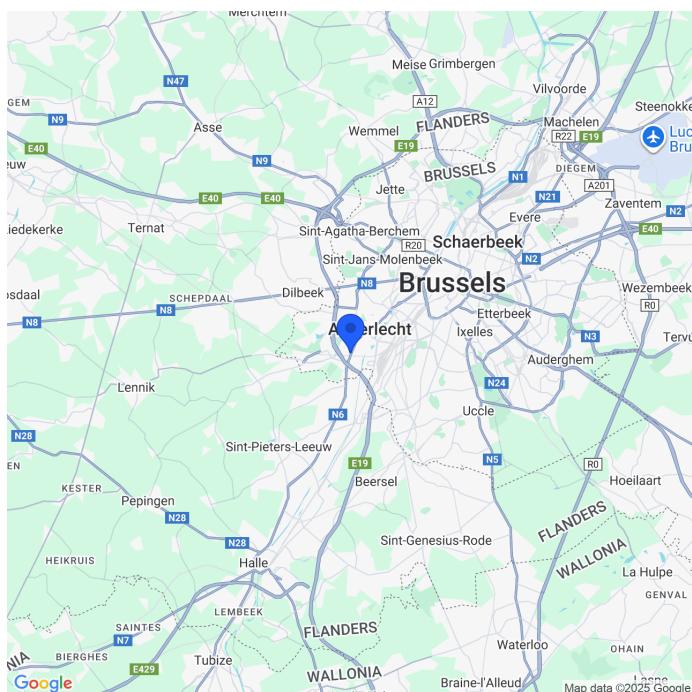
L'expert Jhon Doe est agréé auprès de :

- ABEX : 123
- CIBEX : 456
- KAVEX : 789
- BELGAVAL : 987
- IPI : 456
- RICS – Chartered Surveyor (MRICS) : 789
- RICS – Registered Valuer : 123
- TEGOVA – Recognised European Valuer (REV) : 456
- V-Label : 789
- SPF – expert judiciaire assermenté : 123

12. RESPONSABILITÉ CIVILE

- L'expert est assuré auprès de la compagnie Axa en matière de responsabilité civile professionnelle des prestataires de services n°123456789.

I. SITUATION DU BIEN



Localisation :

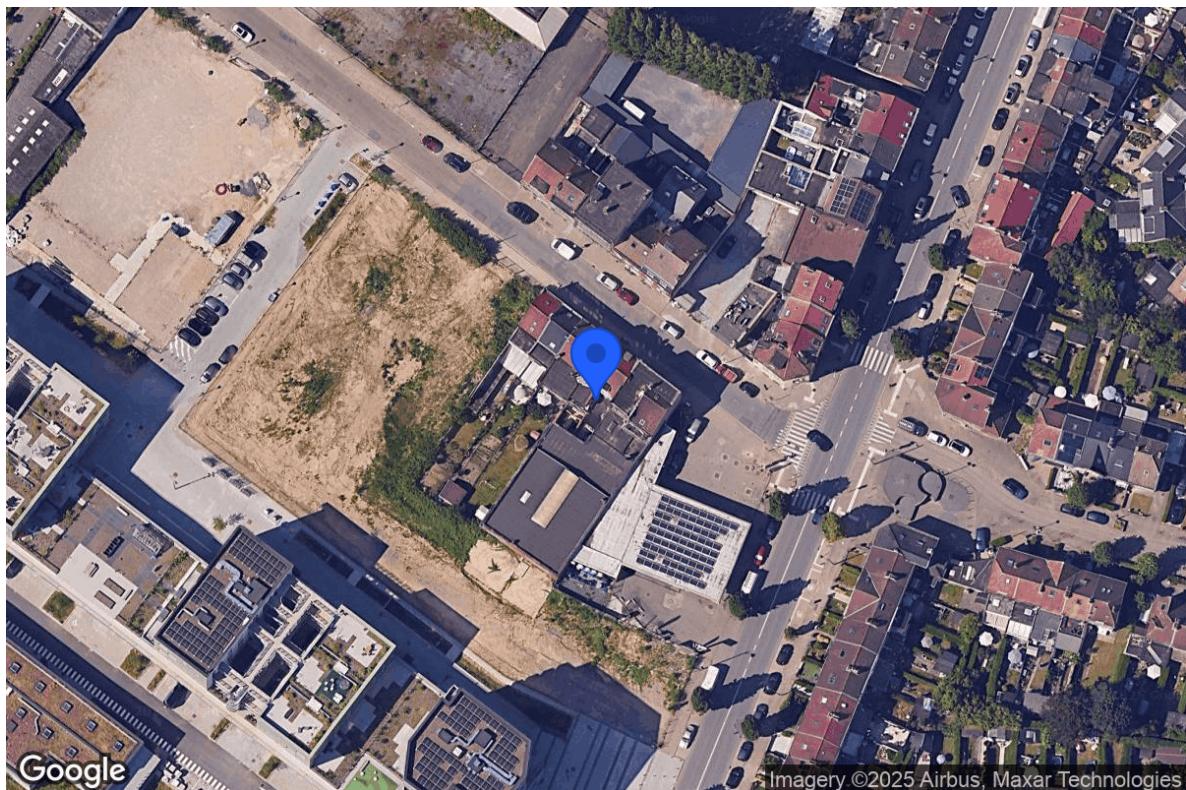
Situation	Mauvais	Le Lorem Ipsum est simplement du faux texte employé dans la composition et la mise en page avant impression. Le Lorem Ipsum est le faux texte standard de l'imprimerie depuis les années 1500
Environnement	Moyen	Le Lorem Ipsum est simplement du faux texte employé dans la composition et la mise en page avant impression. Le Lorem Ipsum est le faux texte standard de l'imprimerie depuis les années 1500,
Parking	Très bon	Le Lorem Ipsum est simplement du faux texte employé dans la composition et la mise en page avant impression. Le Lorem Ipsum est le faux texte standard de l'imprimerie depuis les années 1500,
Accessibilité	Bon	Le Lorem Ipsum est simplement du faux texte employé dans la composition et la mise en page avant impression. Le Lorem Ipsum est le faux texte standard de l'imprimerie depuis les années 1500,
Mobilité	Très bon	Le Lorem Ipsum est simplement du faux texte employé dans la composition et la mise en page avant impression. Le Lorem Ipsum est le faux texte standard de l'imprimerie depuis les années 1500,

II. CARTES

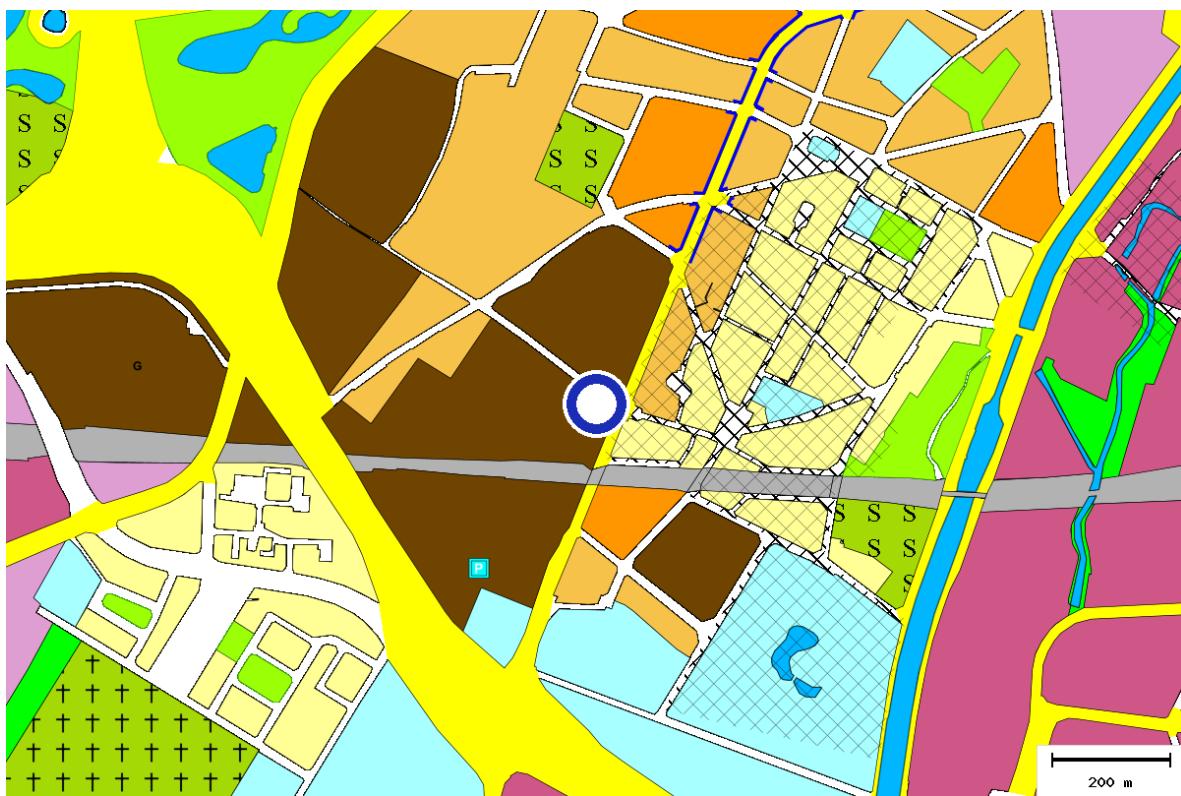
📍 Plan cadastral :



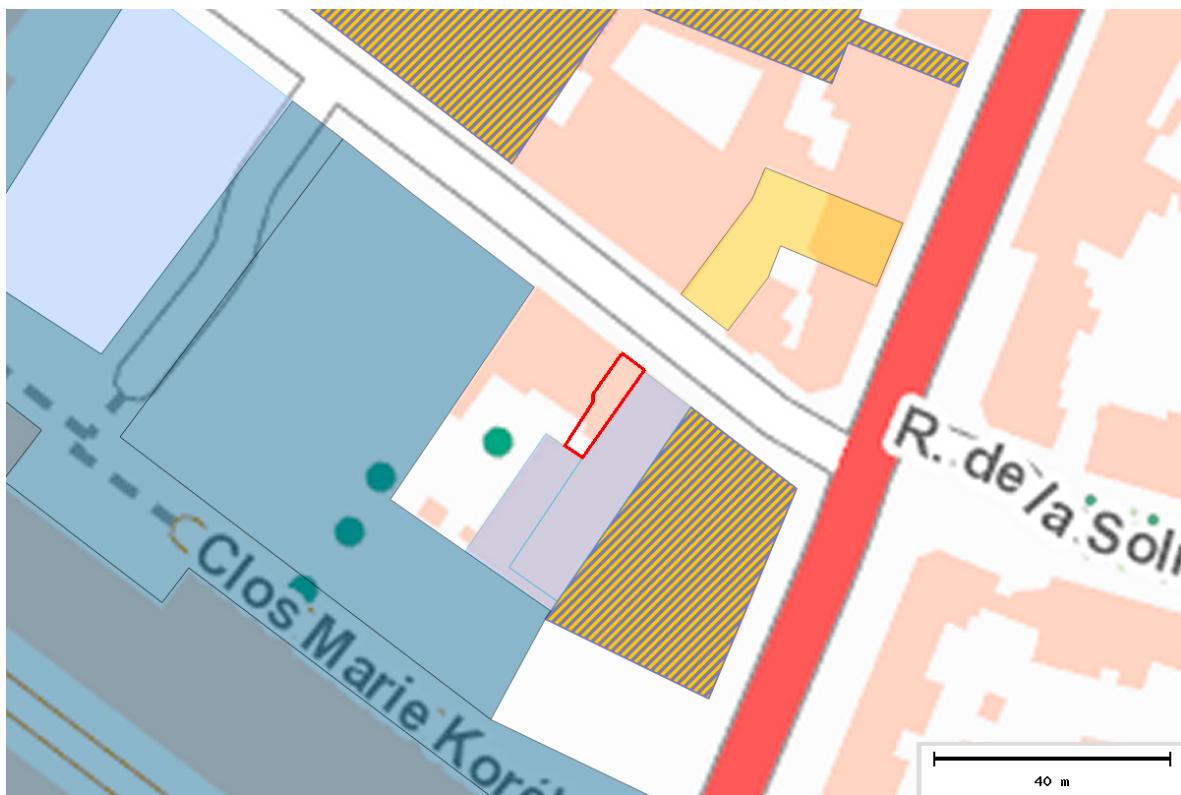
📍 Vue aérienne :



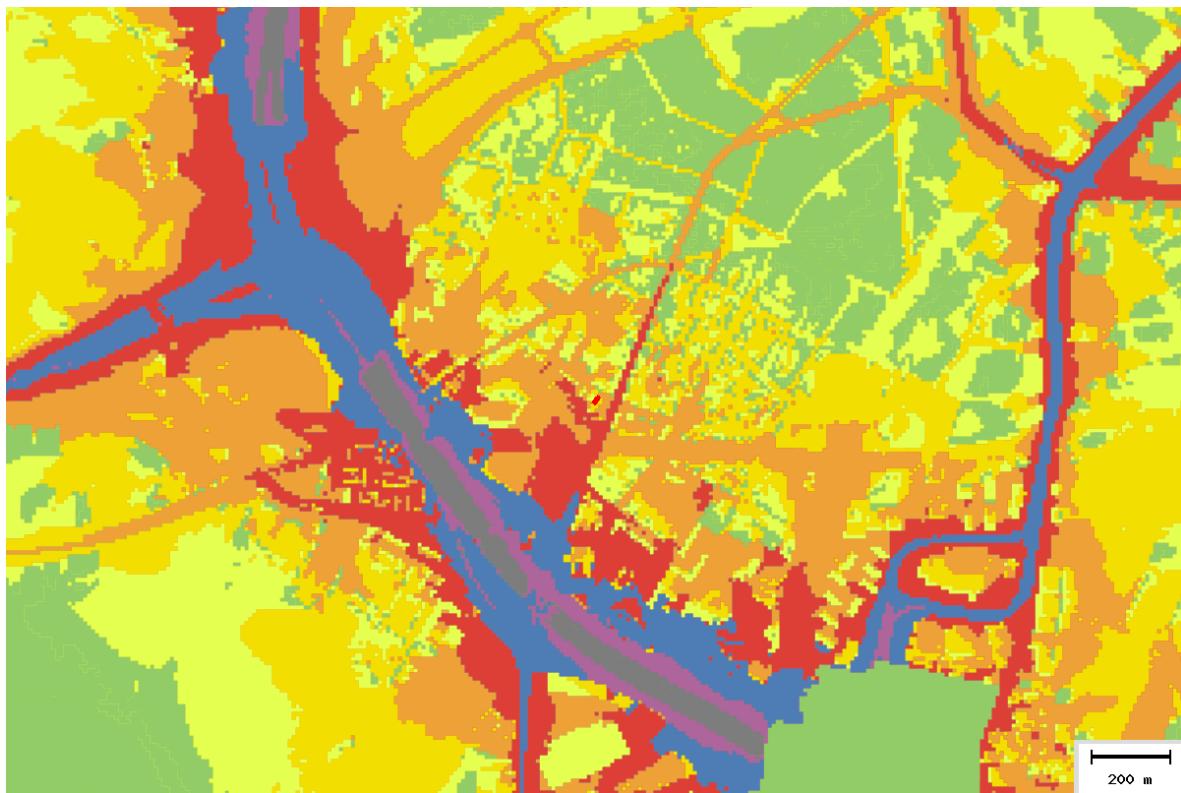
Plan d'affectation :



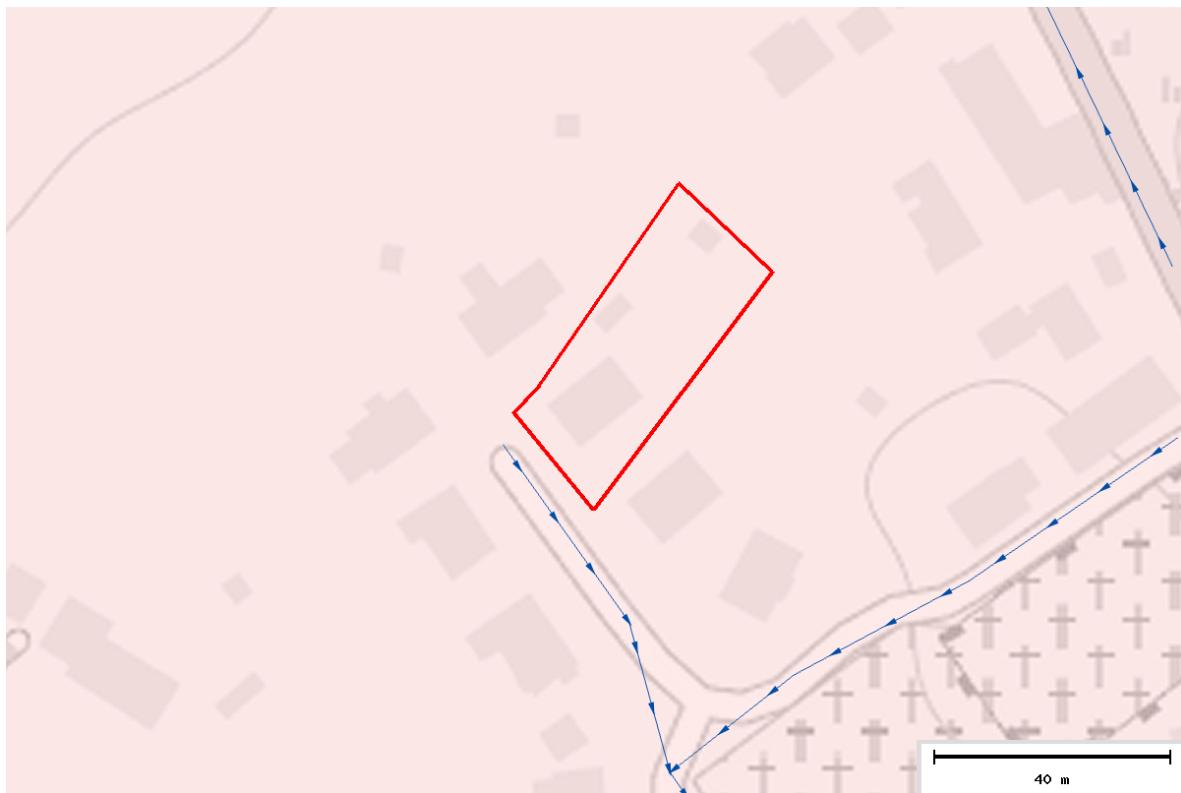
Plan sol :



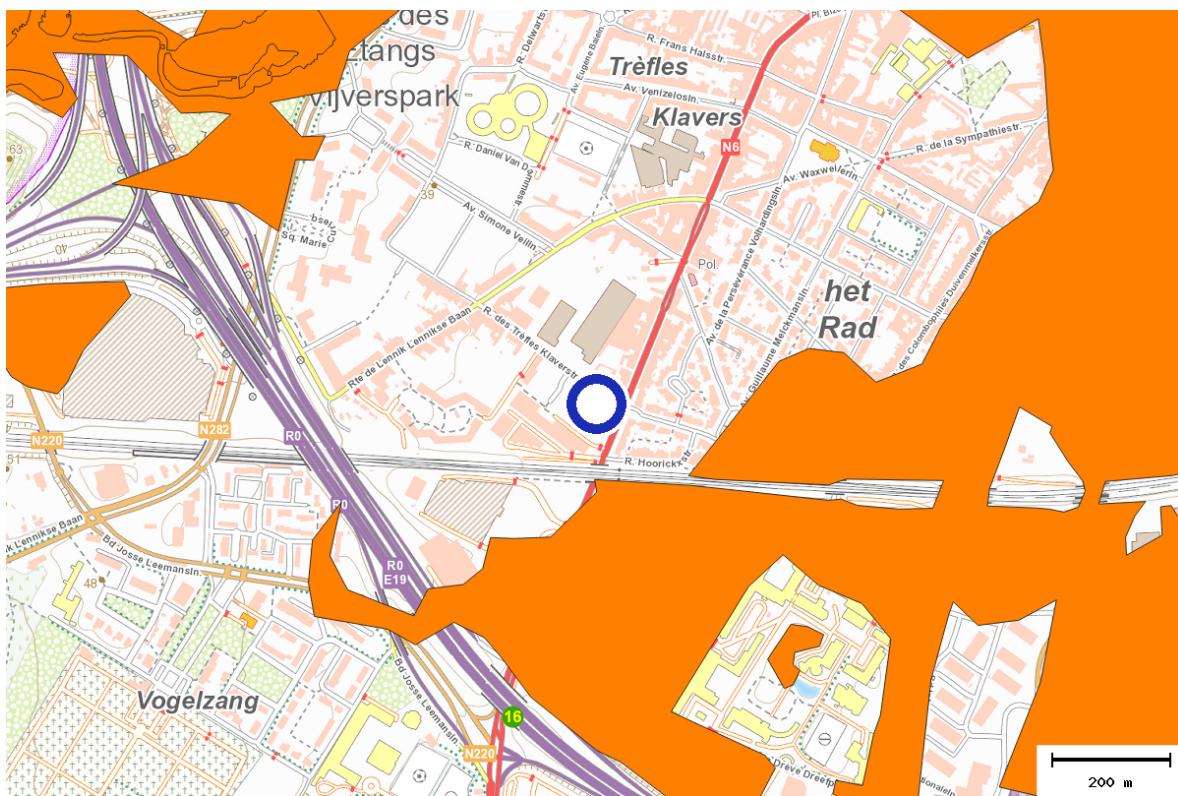
 **Plan bruit :**



 **Plan egout :**



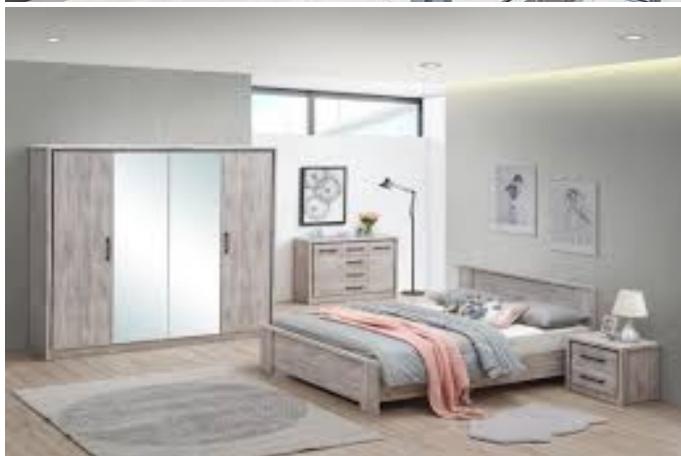
Plan inondation :



III. PHOTOS EXTÉRIEURES



IV. PHOTOS INTÉRIEURES



V. CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

Cadastre :

ID (CapaKey) :	21307E0253/00M003
Affectation:	Maison
RCNI:	555
Construction:	1.985
Renovation:	2010

Terrain :

Superficie:	551 m ²
Risque inondation:	Faible
Pollution:	Non repris à l'inventaire de l'état du sol

Urbanisme :

Plan secteur:	Habitat à caractère rural
Infraction:	Aucune
Zone conforme à l'utilisation:	Oui
Patrimoine protégé:	Non

Superficie SIM :

TYPE	POURCENTAGE	SURFACE
Habitable	100 %	551 m ²
Non habitable	25 %	100 m ²
TOTAL PONDÉRE		576 m ²

VI. OCCUPATION

Occupation résidentielle

Occupation	Locataire	Ch	Étage	Fin du bail	Surface	Loyer mensuel	Loyer annuel
Loué à un tiers	Jane Doe	2	3eme etage	12-12-2026	551,00 m ²	4.166,67 € / mois	50.000,00 €
Total résidentiel					551,00 m²	4.166,67 €	50.000,00 €

Synthèse loyers passants annuels

Synthèse		
Loyer passant résidentiel		50.000,00 €
Loyer passant commercial		0,00 €
Loyer passant total		50.000,00 €
WALB (Weighted Average Lease Break)		0,25 an(s)
Charges		
Opex	10,00 %	5.000,00 €/an
Capex	20,00 %	10.000,00 €/an
Taxes non récupérables		500,00 €/an
Loyer passant net		34.500,00 €

VII. DESCRIPTION DU BIEN

Description extérieure :

Façade	À rénover	Le Lorem Ipsum est simplement du faux texte employé dans la composition et la mise en page avant impression. Le Lorem Ipsum est le faux texte standard de l'imprimerie depuis les années 1500, quand un imprimeur anonyme assembla ensemble des morceaux de texte pour réaliser un livre spécimen de p
Chassis	À rénover	Le Lorem Ipsum est simplement du faux texte employé dans la composition et la mise en page avant impression. Le Lorem Ipsum est le faux texte standard de l'imprimerie depuis les années 1500, quand un imprimeur anonyme assembla ensemble des morceaux de texte pour réaliser un livre spécimen de p
Toiture	À rénover	Le Lorem Ipsum est simplement du faux texte employé dans la composition et la mise en page avant impression. Le Lorem Ipsum est le faux texte standard de l'imprimerie depuis les années 1500, quand un imprimeur anonyme assembla ensemble des morceaux de texte pour réaliser un livre spécimen de p
Abords	À rénover	Le Lorem Ipsum est simplement du faux texte employé dans la composition et la mise en page avant impression. Le Lorem Ipsum est le faux texte standard de l'imprimerie depuis les années 1500, quand un imprimeur anonyme assembla ensemble des morceaux de texte pour réaliser un livre spécimen de p

Distribution intérieure :

RDC	200 m ²	Le Lorem Ipsum est simplement du faux texte employé dans la composition et la mise en page avant impression. Le Lorem Ipsum est le faux texte standard de l'imprimerie depuis les années 1500, quand un imprimeur anonyme assembla ensemble des morceaux de texte pour réaliser un livre spécimen de p
1ere étage	151 m ²	Le Lorem Ipsum est simplement du faux texte employé dans la composition et la mise en page avant impression. Le Lorem Ipsum est le faux texte standard de l'imprimerie depuis les années 1500, quand un imprimeur anonyme assembla ensemble des morceaux de texte pour réaliser un livre spécimen de p
Grenier	100 m ²	Le Lorem Ipsum est simplement du faux texte employé dans la composition et la mise en page avant impression. Le Lorem Ipsum est le faux texte standard de l'imprimerie depuis les années 1500, quand un imprimeur anonyme assembla ensemble des morceaux de texte pour réaliser un livre spécimen de p

Parachèvements :

Sol

Non Habitable :	À moderniser	Le Lorem Ipsum est simplement du faux texte employé dans la composition et la mise en page avant impression. Le Lorem Ipsum est le faux texte standard de l'imprimerie depuis les années 1500,
Habitable :	À rafraîchir	Le Lorem Ipsum est simplement du faux texte employé dans la composition et la mise en page avant impression. Le Lorem Ipsum est le faux texte standard de l'imprimerie depuis les années 1500, quand un imprimeur anonyme assembla ensemble des morceaux de texte pour réaliser un livre spécimen de p

Mur

Non Habitable :	À rénover	Le Lorem Ipsum est simplement du faux texte employé dans la composition et la mise en page avant impression. Le Lorem Ipsum est le faux texte standard de l'imprimerie depuis les années 1500,
Habitable :	À rafraîchir	Le Lorem Ipsum est simplement du faux texte employé dans la composition et la mise en page avant impression. Le Lorem Ipsum est le faux texte standard de l'imprimerie depuis les années 1500,

Plafond

Non Habitable :	À rénover	Le Lorem Ipsum est simplement du faux texte employé dans la composition et la mise en page avant impression. Le Lorem Ipsum est le faux texte standard de l'imprimerie depuis les années 1500,
Habitable :	À rénover	Le Lorem Ipsum est simplement du faux texte employé dans la composition et la mise en page avant impression. Le Lorem Ipsum est le faux texte standard de l'imprimerie depuis les années 1500, quand un imprimeur anonyme assembla ensemble des morceaux de texte pour réaliser un livre spécimen de p

Menuiseries

Non Habitable :	À rénover	Le Lorem Ipsum est simplement du faux texte employé dans la composition et la mise en page avant impression. Le Lorem Ipsum est le faux texte standard de l'imprimerie depuis les années 1500
Habitable :	À rafraîchir	Le Lorem Ipsum est simplement du faux texte employé dans la composition et la mise en page avant impression. Le Lorem Ipsum est le faux texte standard de l'imprimerie depuis les années 1500,

VIII. EQUIPEMENTS

Impétrants : À rénover

Le Lorem Ipsum est simplement du faux texte employé dans la composition et la mise en page avant impression. Le Lorem Ipsum est le faux texte standard de l'imprimerie depuis les années 1500, quand

Électricité : Conforme au RGIE

Le Lorem Ipsum est simplement du faux texte employé dans la composition et la mise en page avant impression. Le Lorem Ipsum est le faux texte standard de l'imprimerie depuis les années 1500, quand un



Eau chaude : À rénover

Le Lorem Ipsum est simplement du faux texte employé dans la composition et la mise en page avant impression. Le Lorem Ipsum est le faux texte standard de l'imprimerie depuis les années 1500,



Chaudage : Gaz

Le Lorem Ipsum est simplement du faux texte employé dans la composition et la mise en page avant impression. Le Lorem Ipsum est le faux texte standard de l'imprimerie depuis les années 1500, quand un imprimeur anonyme assembla ensemble des morceaux de texte pour réaliser un livre spécimen de p



Sanitaires : À rénover

Le Lorem Ipsum est simplement du faux texte employé dans la composition et la mise en page avant impression. Le Lorem Ipsum est le faux texte standard de l'imprimerie depuis les années 1500, quand un imprimeur anonyme assembla

Cuisine : À rénover

Le Lorem Ipsum est simplement du faux texte employé dans la composition et la mise en page avant impression. Le Lorem Ipsum est le faux texte standard de l'imprimerie depuis les années 1500,

energieprestatielijscertificaat bouw

wooneenheid

identificatiecode **23101-G-2015_11657/EP15712/N018/D01/SD001**

omschrijving **104S027**

straat **Trilpopulierenlaan** nummer **18** bus

postnummer **1640** gemeente **Sint-Genesius-Rode**

datum ingebruikname **17/11/2017**

datum einde werken **15/02/2016**

datum aanvraag vergunning **08/06/2015**

datum vergunning / melding **01/10/2015**

De bouwnopen zijn meegerekend

softwareversie **10.0.2**



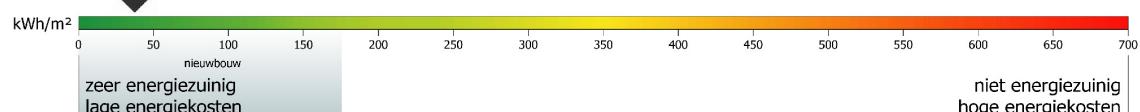
Berekend
E-peil

E25

E25



36.67



verslaggever

voornaam **MIKE** achternaam **DESIMPELAERE**

code verslaggever **EP15712**

straat **Desselgemseweg**

nummer **64** bus

postnummer **8790** gemeente **Waregem**

land **België**

kbo-nummer **0808987621** firma **CASQUO**

rechtsvorm **Besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid**

Ik bevestig dat alle gegevens op dit certificaat overeenstemmen met de werkelijke uitvoering (afmetingen, materialen, installaties).

datum: 28/01/2019

handtekening:

(Handtekening)



Dit certificaat is geldig tot en met **15/02/2026***

* De eigenaar houdt het energieprestatielijscertificaat bij tijdens de volledige geldigheidsperiode.
Als de gegevens op dit energieprestatielijscertificaat niet overeenstemmen met de werkelijke uitvoering, kan het certificaat vervallen.

X. CERTIFICAT ELECTRIQUE



Installations électriques à basse tension et à très basse tension (Livre 1 - AR 08/09/2019)

Direction générale de l'Energie

L'INSTALLATION N' EST PAS CONFORME

Date(s) du contrôle: 17/11/2023
Rapport N°: 0768-231117-04

Date d'émission du rapport: 17/11/2023

Identification de l'organisme agréé et de l'agent-visiteur:

Nom: Normec BTV
Adresse: Roderveldlaan 2, 2600 Berchem
T: 04 253 19 72 E: liege-btv@normecgroup.com Numéro d'entreprise: 0406.486.616
L'agent-visiteur: numéro 0768

Identification des tiers:

Client: DUBOIS LAURENT
Adresse: RUE BARADA 3, 4671 HOUSSE
Nom propriétaire, exploitant ou gestionnaire: DUBOIS LAURENT
Adresse: RUE DES HOUILLEURS 7, 4670 BLEGNY
Responsable des travaux: Inconnu
Adresse: ,
Numéro de TVA:

Identification de l'installation électrique:

Nom: DUBOIS LAURENT
Adresse: RUE DES HOUILLEURS 7, 4670 BLEGNY
Code EAN:
Numéro compteur: 34652714
Index jour: 31491 kWh
Index nuit: 32820 kWh
Cabine haute tension privée: Non
Type d'installation: unité d'habitation

Données du contrôle:

Type de contrôle suivant Livre 1 - AR 08/09/2019: Visite de contrôle (6.5)
Date de la réalisation de l'installation: A partir du 01/10/1981 jusqu'au 01/06/2020

Informations contenu contrôle: Néant

Dérogation(s) partie 8 Livre 1 - AR 08/09/2019: appliquée



VMA - 63.09

Installations électriques à basse tension et à très basse tension (Livre 1 - AR 08/09/2019)

Maatschappelijke zetel / Siège social:

Roderveldlaan 2
2600 Berchem

Ondernemingsnummer / Numéro d'entreprise: 0406.486.616

RPR Antwerpen / RPM Anvers
normecbtv.com

XI. CERTIFICAT AMIANTE

Asbestinventarisattest

Ginstlaan 7, 1640 Sint-Genesius-Rode



Attestnummer : 20241213-000322.000

Uitgegeven op : 13.12.2024

Geldig tot : 13.12.2034



Eindconclusie:

Niet-asbestveilig

Tijdens de inspectie vastgesteld:

4 1 0

Asbestmateriaal

Beperking

Uitsluitingen

Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?

- | | | |
|---|-----------------|----------------------------|
| 0 | Asbestmateriaal | Dringend verwijderen |
| 0 | Asbestmateriaal | Dringend maatregelen nemen |
| 3 | Asbestmateriaal | Verwijderen |
| 0 | Asbestmateriaal | Maatregelen nemen |
| 1 | Asbestmateriaal | Zorgvuldig beheren |

Werken gepland? Er kunnen nog niet-geïnspecteerde asbestmateriaal verborgen zijn in wanden, vloeren, ... Laat ze in een aanvullend onderzoek opsporen.

Persoonscertificaat : Julien Castelein - DES-MB2KT

Procescertificaat : Castinspect - ORG-EHZK9

KBO-nummer : 1004926730

XII. ETUDE DE MARCHE RESIDENTIEL

Le marché belge du logement se trouve aujourd’hui à la croisée de deux dynamiques majeures : d’une part, une mutation démographique marquée par la progression des ménages unipersonnels et le vieillissement de la population ; d’autre part, un déficit structurel en nouveaux logements dû à la complexité et à la longueur des procédures d’urbanisme. À l’horizon 2040, près de 447 000 ménages supplémentaires seront à loger en Belgique, dont 71 % seront composés d’une seule personne, accentuant la demande pour des surfaces plus réduites et des typologies adaptées aux seniors et aux actifs isolés. Or, malgré une capacité théorique de construction de 53 000 unités par an — supérieure aux besoins estimés à 39 000 logements — la concrétisation de nouveaux projets est systématiquement retardée. Les délais moyens d’instruction des permis de bâtir s’établissent autour de 28,5 mois en Flandre, voire 65,5 mois dans les cas les plus complexes, alors que 70 % à 80 % des dossiers font l’objet de recours contentieux. Cette situation freine l’offre neuve et pèse sur l’équilibre du parc résidentiel, provoquant une raréfaction de l’offre et une pression haussière sur les prix.

Dans ce contexte, il apparaît urgent de réorienter la politique du logement vers une stratégie en trois axes :

1. Valoriser le patrimoine existant

- Rénovation énergétique et reconversion : favoriser la transformation des bureaux vacants (28 265 bâtiments inoccupés représentant plus de 60 000 m²) en logements compacts, ainsi que la division des habitations sous-occupées, notamment celles occupées par des personnes âgées.
- Incitations fiscales et simplification administrative : mettre en place des dispositifs de réduction des droits d’enregistrement et de la TVA pour les projets de rénovation, tout en simplifiant et raccourcissant drastiquement les délais d’octroi des permis, y compris en limitant les possibilités de recours abusifs.

2. Adapter l’offre aux nouveaux besoins

- Typologies innovantes : développer des programmes de logements partagés (co-housing) et intergénérationnels, combinant espaces privatifs réduits et équipements communs (buanderie, espaces de coworking, jardin partagé) pour répondre aux attentes des jeunes actifs, des familles recomposées et des seniors.
- Logements modulaires et flexibles : encourager l’utilisation de constructions préfabriquées et modulaires, permettant une mise en chantier rapide et une adaptation facile des espaces aux évolutions de la composition familiale.

3. Renforcer la durabilité environnementale

- Rénovation énergétique : généraliser les audits énergétiques et subventionner les travaux menant à au moins un PEB E ou F, avec pour objectif de porter un maximum de bâtiments existants au niveau B ou A.
- Gestion des ressources : promouvoir l’installation de systèmes de récupération d’eau de pluie et l’intégration de panneaux photovoltaïques, non seulement pour réduire la consommation d’eau potable et d’électricité, mais aussi pour limiter l’impact carbone global du secteur résidentiel.

En somme, seule une combinaison cohérente d’actions ciblées sur la rénovation, la diversification de l’offre et l’assouplissement réglementaire permettra de résorber rapidement le déficit de logements et d’orienter le parc résidentiel belge vers plus d’efficacité énergétique, de souplesse d’usage et d’équité sociale. Cette approche intégrée constituera un levier essentiel pour répondre aux défis quantitatifs et qualitatifs de la période 2025–2040.

Source : « *Etude ING sur l’immobilier* » - Alissa LEFEBRE – Juin 2025

XIII. ELEMENTS D'APPRÉCIATION

Favorables

Défavorables

Résumé du bien

Le Lorem Ipsum est simplement du faux texte employé dans la composition et la mise en page avant impression. Le Lorem Ipsum est le faux texte standard de l'imprimerie depuis les années 1500, quand un imprimeur anonyme assembla ensemble des morceaux de texte pour réaliser un livre spécimen de p Le Lorem Ipsum est simplement du faux texte employé dans la composition et la mise en page avant impression. Le Lorem Ipsum est le faux texte standard de l'imprimerie depuis les années 1500, quand un imprimeur anonyme assembla ensemble des morceaux de texte pour réaliser un livre spécimen de p



XIV. MÉTHODES DE CALCULS

Méthode de capitalisation

Type	Quantité	Loyer unitaire	Valeur locative estimée
Maison 4 façades	551 m ²	110 €/m ² /an	60610 €/an
Valeur locative estimée (VLE)			
Valeurs			
Taux de capitalisation			
Valeur d'investissement			
Corrections de locations			
Loyer passant			
Loyer passant + vacant			
Échéance			
Rental Added Value			
Vide locatif	6 mois	50%	30.305 €
Gratuités	6 mois	50%	30.305 €
Honoraires agence	1 mois	8%	5.051 €
Total Location			
Corrections travaux	Quantité	Coût unitaire	Coût total
Budget travaux	551 m ²	505 €/m ²	278.255 €
Total des travaux			
Total des corrections			
Calculs			
Valeur investissement après correction			
Frais de mutation			
Valeur vénale avant correction			
Valeur vénale après correction			

Méthode de comparaison

Type	Quantité	Valeur unitaire	Valeur total
Maison 4 façades	551 m ²	2500 €/m ² /an	1377500 €/an
Parking couvert	1 u	0 €/u/an	0 €/an
Total			1377500 €
Corrections de locations			
Loyer passant			50.000 €/an
Loyer passant + vacant			50.000 €/an
Échéance			0,25 an(s)
Rental Added Value			-2.596 €
Vide locatif	6 mois	50%	30.305 €
Gratuités	6 mois	50%	30.305 €
Honoraires agence	1 mois	8%	5.051 €
Total Location			-56.763 €
Corrections travaux	Quantité	Coût unitaire	Coût total
Budget travaux	551 m ²	505 €/m ²	278.255 €
Total des travaux			278.255 €
Total des corrections			-335.018 €
Calculs			
Valeur vénale avant correction			1.377.500 €
Valeur vénale après correction			1.042.482 €

Méthode analytique

Type	Pondération	Quantité	Valeur unitaire	Valeur pondérée
Maison 4 façades	100 %	551 m ²	2.500 €/m ²	1.377.500 €
Terrain2	100 %	2.000 m ²	3 €/m ²	6.000 €
Terrain	90 %	1.555 m ²	100 €/m ²	139.950 €
Parking	100 %	1 u	15.000 €/u	15.000 €
garage	100 %	1 u	25.000 €/u	25.000 €
Cave	100 %	1 u	3.000 €/u	3.000 €
Valeur totale pondérée				1.566.450 €
Corrections de locations				
Loyer passant				50.000 €/an
Loyer passant + vacant				50.000 €/an
Échéance				0,25 an(s)
Rental Added Value				-2.596 €
Vide locatif		6 mois	50%	30.305 €
Gratuités		6 mois	50%	30.305 €
Honoraires agence		1 mois	8%	5.051 €
Total Location				-56.763 €
Corrections travaux		Quantité	Coût unitaire	Coût total
Budget travaux		551 m ²	505 €/m ²	278.255 €
Total des travaux				278.255 €
Total des corrections				-335.018 €
Calculs				
Valeur vénale avant correction				1.566.450 €
Valeur vénale après correction				1.231.432 €

Synthèse des calculs

Synthèse des calculs	Surface	Prix/m ²	Total
Valeur vénale avant correction	551 m ²	2.708 €/m ²	1.492.147 €
Valeur vénale après correction	551 m ²	2.123 €/m ²	1.169.976 €
Valeur en vente publique avant correction	551 m ²	2.031 €/m ²	1.119.110 €
Valeur en vente publique après correction	551 m ²	1.593 €/m ²	877.482 €
Valeur locative estimée			60.610 €/an
Loyer passant (actuel)			34.500 €/an
Valeur d'investissement avant correction			1.731.714 €
Valeur d'investissement après correction			1.396.697 €

XV. VALEURS ACTUELLES

Immeuble résidentiel à appartements :

Valeur en vente de gré à gré (valeur vénale)	±	1.169.976 €
Valeur en vente publique forcée	±	877.482 €
Valeur acte en main (Investment value)	±	1.396.697 €
Valeur locative estimée annuelle	±	60.610 € / an
Valeur locative estimée mensuelle	±	5.050,83 € / mois
Valeur de reconstruction	±	123.456 €

Mission effectuée le 10-09-2025 en honneur et conscience, avec exactitude et probité.



Jhon Doe

ABEX (123)



CIBEX (456)



KAVEX (789)



BELGAVAL (987)



IPI (456)



MRICS (789)



RICS (123)



TEGOVA (456)



V-Label (789)



SPF (123)



XVI. GLOSSAIRE (DÉFINITIONS IVSC)

Définition des valeurs :

- **Valeur Vénale (VV)** : Montant estimé pour lequel un actif ou un passif est susceptible de s'échanger à la date d'évaluation entre un acheteur consentant et un vendeur consentant dans des conditions de concurrence normales après une commercialisation adéquate, les parties agissant, chacune, en toute connaissance de cause, avec prudence et sans contrainte.
- **Valeur locative estimée (VLE)** : Montant estimé pour lequel un intérêt dans une propriété immobilière est susceptible d'être loué à la date d'évaluation par un bailleur consentant à un preneur à bail consentant, à des conditions de prise à bail appropriées et de concurrence normales après une commercialisation adéquate, les parties agissant, chacune, en toute connaissance de cause, avec prudence et sans contrainte. »
- **Juste Valeur (Fair Value)** : Prix qui serait reçu pour la vente d'un actif, ou payé pour le transfert d'un passif, dans le cadre d'une transaction effectuée selon les règles, entre des acteurs du marché à la date d'évaluation.
- **La Valeur de convenance ou d'opportunité** : Un montant supérieur à la valeur vénale qui reflète les caractéristiques particulières d'un actif, lesquelles présentent uniquement un intérêt pour un acquéreur de convenance.
- **La Valeur de synergie** : Une catégorie particulière de valeurs de convenance ou d'opportunité que les Evaluateurs Experts auront à déterminer et qui est également connue sous le nom de valeur d'alliance ou de mariage
- **La Valeur pour un investisseur spécifique** : valeur que représente un bien pour un investisseur spécifique, ou une catégorie d'investisseurs spécifiques, dans le cadre d'objectifs de placements prédéterminés. Ce concept subjectif se rapporte à un bien immobilier spécifique pour un investisseur, un groupe d'investisseurs ou une entité spécifique(s) aux objectifs et/ou critères d'investissement clairement déterminés.
- **La Valeur hypothécaire** : Valeur du bien immobilier, telle qu'elle a été déterminée au moyen d'une évaluation prudente de la possibilité de commercialisation du bien immobilier en tenant compte de ses qualités intrinsèques à long terme, des conditions de marché normales et locales, de l'utilisation actuelle et du meilleur usage du bien immobilier. Les éléments d'ordre spéculatif ne sont pas pris en compte dans l'évaluation de la valeur hypothécaire
- **Le Coût de remplacement net d'amortissement** : Défini par le coût actuel de remplacement d'un actif par un actif moderne et équivalent, après prise en compte de la vétusté et de toutes les formes appropriées d'obsolescence ou d'optimisation.
- **La Valeur d'assurance d'un bien** : Montant indiqué dans le contrat d'assurance qui s'applique à ce bien et représente le montant retenu par l'assureur en cas de sinistre ou de perte financière subi(e) par l'assuré et provoqué(e) par un risque visé au contrat d'assurance et affectant ce bien.
- **La Valeur pour un usage alternatif** : Valeur vénale du bien immobilier sans prendre comme hypothèse la poursuite de son usage actuel.
- **La Valeur en cas de vente forcée** : Montant qui peut être obtenu pour le bien immobilier lorsque, pour une raison quelconque, le vendeur est dans l'obligation de céder le bien immobilier.
- **Valeur de réversion à la fin de la période de détention** : Le modèle DCF suppose qu'une vente a lieu à la fin de la période de détention. La valeur du bien à la fin de la période de détention est généralement évaluée au moyen d'une capitalisation directe implicite du revenu net à la fin de la dernière année de la période de détention. Cette valeur est incluse dans le flux de revenus du bien immobilier pendant la période de détention, et actualisée à la valeur actuelle. Selon le type de bien immobilier, la valeur de réversion peut aussi être obtenue en utilisant une méthode comparative.

Méthodologie :

- L'approche par le marché constitue fondamentalement une évaluation réalisée en utilisant comme référence les prix de vente obtenus pour les biens immobiliers similaires et qui est largement utilisée pour les biens immobiliers résidentiels occupés par leur propriétaire. Sur de nombreux marchés, les comparaisons s'effectueront à partir de la surface, auquel cas la donnée d'entrée principale de l'évaluateur sera la valeur par unité de surface qui sera ajustée pour tenir compte des différences entre le bien immobilier étudié et les ventes comparables. Un autre exemple courant en la matière est le prix par hectare dans le cas des terres agricoles ;
- Les deux grandes variantes de l'approche par le revenu en matière d'évaluation de biens immobiliers sont en général les méthodes par capitalisation d'une part, et la méthode des flux de trésorerie actualisés (DCF, en anglais) d'autre part. Les deux méthodes utilisent des hypothèses comme les valeurs locatives de marché et les taux de rendement, ainsi que différentes déductions et dotations correspondant aux charges non récupérables, aux périodes de vacance du bien, aux investissements, etc. Par ailleurs, l'approche par les DCF, lorsqu'elle cherche à formuler toutes les hypothèses de façon explicite, intégrera des hypothèses concernant l'augmentation future des valeurs locatives et, sur certains marchés, une indexation future des loyers ;
- L'approche par les coûts exige que l'évaluateur estime ou détermine les coûts de construction ainsi que les autres frais annexes dans un premier temps, avant d'estimer la valeur du terrain sur lequel se trouve le bien immobilier. Un coefficient de dépréciation est habituellement appliqué sur l'estimation du coût de construction et dans ce cas, ce coefficient constitue une hypothèse qui aura souvent son importance pour déterminer la valeur finale du bien.
- Le coût de remplacement intégral est la somme exigible dans les limites du montant assuré qui figure dans la police d'assurance. Si le bien immobilier assuré est détruit, la compagnie d'assurance est tenue de le remplacer en intégralité ou de reconstruire le bien immobilier sans déduction d'amortissement. Pour obtenir le coût de remplacement intégral du bien immobilier, en plus de la valeur assurée, la compagnie d'assurance facturera des frais annuels qui représentent normalement entre 10 et 20 % de plus que la couverture de la valeur du bien au moment du sinistre.
- Le coût de remplacement garanti désigne la somme exigible dans les limites du montant assuré qui figure dans la police d'assurance, la compagnie d'assurance étant obligée de remplacer le bien immobilier dans son intégralité ou de le reconstruire sans déduction d'amortissement si le sinistre excède les limites fixées dans la police d'assurance. Les polices de remplacement garanti ne correspondent pas tout à fait ce que l'on peut imaginer. Les assureurs limitent la somme qu'ils versent pour remplacer ou pour reconstruire un bien immobilier à un montant maximum de 20 pour cent au-dessus de la somme pour laquelle le bien est assuré. Si le bien prend de la valeur et dépasse le montant couvert, la politique ne couvrira pas le montant correspondant et ce, même si l'assureur peut avoir l'impression qu'une couverture de remplacement garanti est en vigueur.
- La valeur de reconstruction désigne le coût de reconstruction d'un bâtiment équivalent ou quasiment équivalent sur le lieu et à la date du sinistre. Les dépenses supplémentaires qui sont liées aux méthodes et aux équipements de construction et qui ne sont pas adaptées aux méthodes de construction ou autres normes actuelles ne doivent pas être intégrées à la valeur de reconstruction.

(In-)Certitudes de l'expertise :

Une évaluation est une opinion concernant le prix qui peut être réalisé dans une transaction à la date d'évaluation sur la base des points de départ indiqués et/ou des points de départ particuliers. Comme dans toute opinion, le degré de garantie peut varier. Ces variations sont la conséquence de caractéristiques intrinsèques de l'objet, du marché ou des informations disponibles. Citer l'incertitude fait partie de l'expertise professionnelle d'un évaluateur. Des changements macroéconomiques ou politiques imprévus peuvent avoir un impact important sur le marché et donc sur la valeur de l'objet en question.

XVII. PRÉCISIONS

Introduction

Le temps disponible et le coût impliqué signifient que des limites doivent être fixées pour les recherches et le rapport d'évaluation. Lors d'une expertise, nous prenons en compte une série de facteurs (de pondération), de sources d'information, etc. Seulement une partie de ces données ne sera reprise dans le rapport. L'évaluation et le rapport sont conformes à l'objectif de l'expertise. L'expert est tout à fait disposé à fournir des explications supplémentaires au client.

Généralités

Sauf stipulation contraire dans le rapport, les clauses suivantes s'appliquent :

1. La valorisation est basée sur une inspection visuelle réalisée par un ou plusieurs experts, en tenant compte de l'emplacement, type de construction, de la destination et de l'état d'entretien au moment de l'expertise.
2. Dans le cadre de la présente mission, ce rapport d'évaluation n'est pas un rapport d'inspection technique, mais uniquement une évaluation d'ordre financier. Il est expressément stipulé qu'il ne s'agit pas d'une inspection architecturale. Par conséquent, nous ne procéderons à aucun examen approfondi architectural voire technique de l'objet évalué.
3. On ne peut pas tenir compte de défauts invisibles lors d'une inspection visuelle ; de ce fait, ceux-ci ne sont pas inclus dans l'évaluation et MFM DIGITAL en décline toute responsabilité.
4. L'évaluation est basée également sur des données fournies par le donneur d'ordre ou par des tiers.
5. Lors d'une évaluation, on part du principe, sauf si autrement stipulé dans ce rapport, que toutes les autorisations officielles ou permis éventuels, relatifs à l'objet évalué ont été délivrés, voire peuvent être délivrés, sans frais supplémentaires.
6. On part également du principe que les lois (susmentionnées), mesures, règles ou règlements ne donnent lieu à aucune restriction en vertu du droit public ou du droit privé, qui pourraient influencer la valeur de l'objet évalué.
7. On ne prend pas en compte des primes, subventions ou subsides qui éventuellement pourraient être obtenues, ou qui devraient être remboursées, de quelle forme et sous quelle dénomination que ce soit, sauf stipulation contraire.
8. Sauf stipulation contraire, aucune information ne sera demandée, ni menées des recherches approfondies de titres de propriété précédents qui révèleraient des droits réels de tiers autres que ceux indiqués. On n'étudie pas non plus les autres droits possibles des tiers par des conventions relatives aux objets concernés. De même, il n'y n'aura aucun examen d'urbanisme ; de ce fait, les données reprises dans le rapport devront être considérées comme indicatives.
9. Sauf indication contraire, on ne tient pas compte dans les évaluations d'effets éventuellement nocifs pour l'environnement ou pour la santé qui pourraient se produire lors de l'utilisation d'objets évalués et faire baisser la valeur de ces objets.
10. L'évaluation se base sur l'objet évalué dans son ensemble. La valeur d'objets évalués séparément ou dans une autre composition peut être différente de la valeur indiquée dans le rapport.
11. MFM DIGITAL n'est pas non plus responsable de dommages suite à l'utilisation par des tiers (ou l'utilisation à d'autres fins que celle pour laquelle il a été établi) du rapport ou de l'acte rédigé par MFM DIGITAL.
12. En respectant ce qui précède, MFM DIGITAL n'accepte aucune responsabilité pour le contenu vis-à-vis de tiers, autres que le donneur d'ordre. Toute responsabilité ou obligation relative à des rapports non originaux est expressément déclinée par MFM DIGITAL.
13. MFM DIGITAL ne mettra ce rapport à disposition de tiers qu'à la demande du donneur d'ordre ou moyennant l'accord du donneur d'ordre à la demande de MFM DIGITAL. La mise à disposition du rapport à un tiers, à la demande du donneur d'ordre, est sans préjudice du fait que nous déclinons toute responsabilité vis-à-vis de tiers.
14. Pour autant que cette expertise se fasse dans le cadre d'une demande de financement, MFM DIGITAL garantit qu'elle n'est pas impliquée dans la transaction d'achat ou de vente de base.

Limitation de la responsabilité

1. Sauf dans des cas de faute délibérée ou grave du côté de MFM DIGITAL, MFM DIGITAL n'est pas responsable et pas tenu de rembourser un quelconque dédommagement, de quelque nature que ce soit, y compris les dommages économiques, dommages d'ordre mobilier ou immobilier, dommages de personnes, auprès du donneur d'ordre ou auprès de tiers.
2. Eu égard à la nature, au contenu et à la portée des missions confiées à MFM DIGITAL, la responsabilité totale de MFM DIGITAL pour les dommages subis par le donneur d'ordre par une lacune attribuable, d'un acte illicite ou autrement, sera en tous cas limités au montant hors TVA des honoraires relatifs à cette mission et convenus entre parties.
3. MFM DIGITAL n'est en aucun cas responsable des dommages que subit le donneur d'ordre suite à l'état de l'entretien ou de défauts non visibles constatés par la suite.
4. MFM DIGITAL n'est en aucun cas responsable des dommages que subit le donneur d'ordre suite à des informations erronées ou des données en général, en provenance soit du donneur d'ordre, soit de tiers, indépendamment si ces informations ou données en général, dans des limites raisonnables, pouvaient être acceptées comme correctes. MFM DIGITAL n'est pas non responsable si le donneur d'ordre lui cache des informations importantes pour l'évaluation.
5. Une action en justice en dommages-intérêts devient prescrite un an après le dévoilement du dommage et du responsable présumé.

Conditions générales