

Expert: Sébastien Cabolet MRICS REV

Adres: Rue Crollé 33 - 1380 Lasne

Telefoon: 0471797740

E-mail: Sebastien@cabolex.be

# TAXATIERAPPORT ONROEREND GOED

Datum van de expertise: 20/05/2026

## GESLOTEN BEBOUWING

Av. des Campanules 39, 1170 Watermael-Boitsfort, Belgique



---

## AANVRAGER

Jhon Doe

BE 0123.456.789

Avenue du Champ de Mai 67, 1410 Waterloo

# VOORLOPIGE OPMERKINGEN

---

## 1. Missieomschrijving

- Op verzoek van Jhon Doe Wij zijn belast met het evalueren van de marktwaarde van de Gesloten bebouwing gelegen Av. des Campanules 39, 1170 Watermael-Boitsfort, Belgique .

Er is ons gevraagd de eigendom te beoordelen. In de huidige toestand

- De effectieve datum van deze evaluatie is de 22-04-2026

## 2. EIGENDOMSTITEL EN HUURSITUATIE

- Met uitzondering van een eventuele tegenstrijdige bepaling gaan wij ervan uit dat eigendomstitels geen kostenbeperkingen, voorwaarden of erfdienstbaarheden bevatten die onze waardering zouden beïnvloeden.

- Onze missie omvat geen onderzoek naar de echtheid van eigendomstitels, noch de controle op de naleving van de regelgeving omtrent de bouwvergunning voor bestaande gebouwen.

- Onze conclusies gaan ervan uit dat de goederen voldoen aan de geldende wetten en regelgeving.

## 3. STEDENBOUW

- Wij voeren onze beoordelingen uit op basis van de stedenbouwkundige informatie opgenomen in de documenten die door onze indiener zijn verstrekt. Wanneer deze informatie niet aan ons wordt verstrekt en wij deze nodig achten, doen we verzoeken om stedenbouwkundige gegevens bij de bevoegde autoriteit met betrekking tot het/ de onroerende goederen die geëxpertise moeten worden. Deze urbanistische gegevens vormen op geen enkele manier een certificering van de urbanistische gegevens en wanneer deze informatie een significante impact heeft op de waarde van de goederen, raden wij onze klanten aan deze door een professional (advocaat, architect, notaris, enz.) te laten valideren.

- Wij gaan uit van het feit dat aan alle wettelijke verplichtingen is voldaan, bijvoorbeeld wat betreft bouwvoorschriften, brandveiligheidsnormen en de huidige bestemming van het gebouw.

- Tenzij anders vermeld, zijn wij ervan uitgegaan dat voor de bestaande of geplande goederen een geldige en uitvoerbare bouwvergunning werd afgeleverd.

## 4. STRUCTUUR

- Wij hebben noch de structuur van de lokalen onderzocht, noch de basis- en mechanische uitrusting getest. Daarom kunnen wij geen oordeel geven over de toestand van deze elementen. Onze beoordeling houdt echter rekening met de informatie die aan ons is verstrekt en met eventuele gebreken die tijdens onze inspectie zijn aangetroffen. Bij afwezigheid van dergelijke informatie of opmerkingen gaat onze beoordeling uit van het principe dat er geen verborgen gebreken bestaan en geen noodzakelijkheid tot reparatie of andere factoren die de waarde van de lokalen kunnen beïnvloeden.

- De gedeelten van de onbereikbare of niet zichtbare lokalen zijn niet geïnspecteerd en onze beoordeling is daarom gebaseerd op het feit dat deze elementen in goede staat verkeren en goed onderhouden zijn.

- De aanwezigheid of afwezigheid van een structuur die calciumchloride, asbest of elk ander schadelijk materiaal bevat, is niet bepaald. Bij afwezigheid van tegenstrijdige informatie van uw kant is onze evaluatie gebaseerd op de veronderstelling dat geen materiaal of techniek die gevaar kan opleveren bij de constructie van de goederen is gebruikt.

## 5. TECHNISCHE EN MILIEUAUDIT

- Wij hebben geen onderzoeken gedaan naar de toestand en stabiliteit van het terrein en bij gebrek aan tegenstrijdige informatie gaat onze beoordeling uit van de veronderstelling dat alle gebouwen zijn gebouwd met inachtneming van de toestand van het terrein.

## 6. VERVUILING

aanname dat er geen dergelijke factor bestaat die onze beoordeling kan beïnvloeden.

- Wij hebben geen onderzoeken of tests uitgevoerd, noch informatie van uzelf of een deskundige op het gebied ontvangen die het mogelijk maken de aanwezigheid of afwezigheid van verontreiniging of stoffen die de locatie kunnen besmetten vast te stellen (inclusief de grondwaterspiegel) waar zich de lokalen bevinden. Derhalve is onze beoordeling uitgevoerd onder de

## 7. BASIS- EN TECHNISCHE UITRUSTING

- De door de eigenaar meestal geïnstalleerde voorzieningen, zoals liften, roltrappen en centrale verwarming, worden beschouwd als een integraal onderdeel van het gebouw en zijn daarom inbegrepen in onze beoordeling.
- Wij voeren geen werking-, slijtage- of conformiteitstesten uit van de installaties in het gebouw bedoeld per bestemming, noch tests met betrekking tot elektrische, elektronische, verwarmings- of andere apparatuur, of leidingen.
- Specifieke voorzieningen die verband houden met de activiteit die in de lokalen wordt uitgeoefend, worden niet meegenomen in onze beoordeling.

## 8. ALGEMENE BEGINSELEN

- Onze beoordeling is gebaseerd op de informatie die u ons hebt verstrekt of die wij hebben verkregen na specifieke stappen. We hebben aangenomen dat deze informatie correct en volledig is, en dat geen enkele factor die onze beoordeling kan beïnvloeden, aan ons is verzwegen. De ontvangen informatie is ons schriftelijk, elektronisch of mondeling meegedeeld.
- Er is geen rekening gehouden met alle kosten of fiscale verplichtingen die kunnen voortvloeien uit een verkoop of uitbreiding van het gebouw.
- Mogelijke hypotheek of enige andere beperkende clausule met betrekking tot de lokalen of die hun waarde kan beïnvloeden, zijn niet in aanmerking genomen.
- Deze beoordeling is een momentopname die de marktsituatie op de datum van waardering weerspiegelt. Markten zijn volatiel; daarom zou de waarde van het gebouw voortdurend moeten worden geanalyseerd.

## 9. VERTROUWELIJKHEID

- Dit evaluatie-rapport is vertrouwelijk voor de partijen aan wie het is gericht, voor hun uitsluitend gebruik en mag uitsluitend worden gebruikt voor de doeleinden waarvoor het oorspronkelijk bedoeld was. Daarom, en overeenkomstig de gangbare praktijk, aanvaarden wij geen aansprakelijkheid jegens derden met betrekking tot de verspreiding van geheel of een deel van de inhoud. Geen enkel element van dit Certificat d'Expertise mag worden gereproduceerd of genoemd in een document, noch onderwerp zijn van mondelinge discussie, zonder vooraf onze schriftelijke toestemming te verkrijgen over de vorm en de context waarin ze kunnen voorkomen. De reproductie of vermelding van deze elementen zal niet zijn toegestaan zonder ook de specifieke aannames waaraan hier wordt verwezen op te nemen.

## 10. VERSTREKTE INFORMATIE

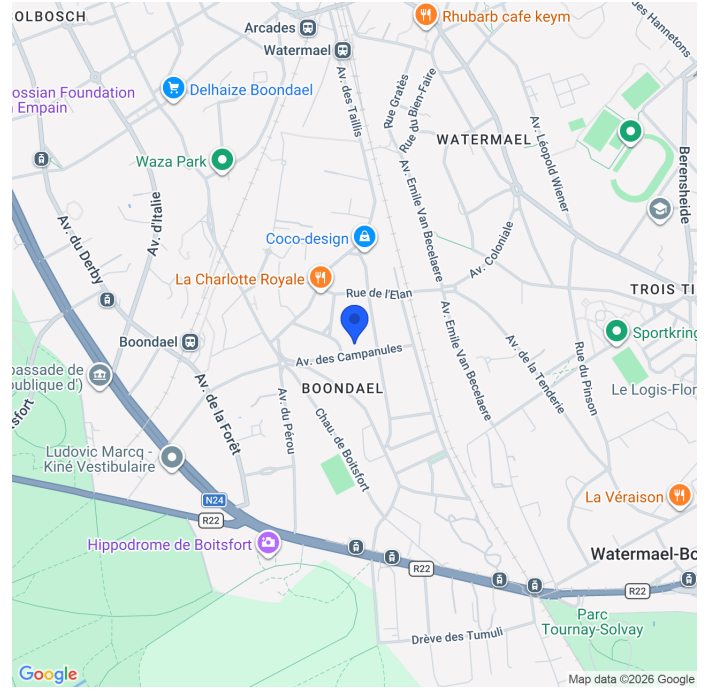
- PEB 20190108-0000541726-01-3
- Acte 13/05/2019
- Expertise Fayaux 31/01/2019

## 11. IDENTIFICATIE VAN DE EXPERT

De expert Sébastien Cabolet MRICS REV is goedgekeurd bij :

- BELGAVAL
- RICS – Chartered Surveyor (MRICS) : 0797502
- TEGOVA – Erkende Europese Taxateur (REV) : REV/BE/BELGAVAL/2030/1
- V-Label : 005274657411
- SPF – beëdigd gerechtelijk deskundige : EXP8404341

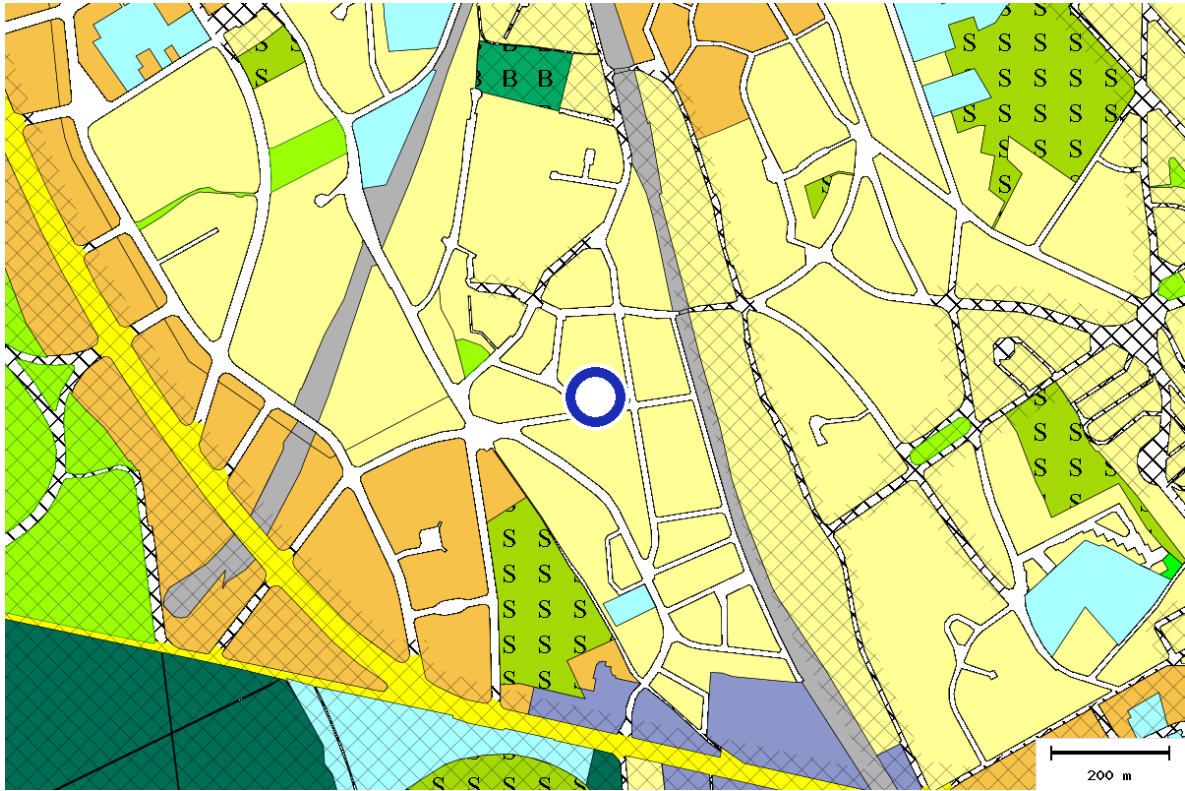
# I. SITUATIE VAN HET ONROEREND GOED



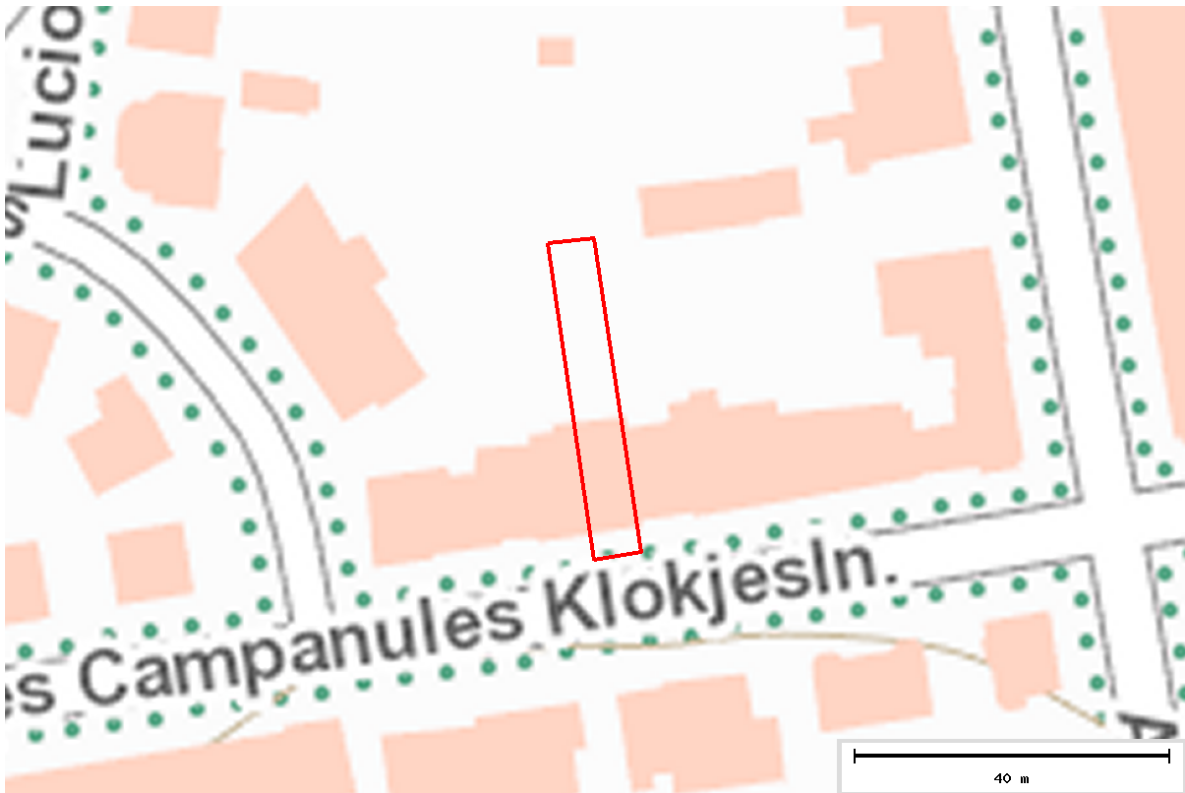
Locatie:



 **bestemmingsplan :**



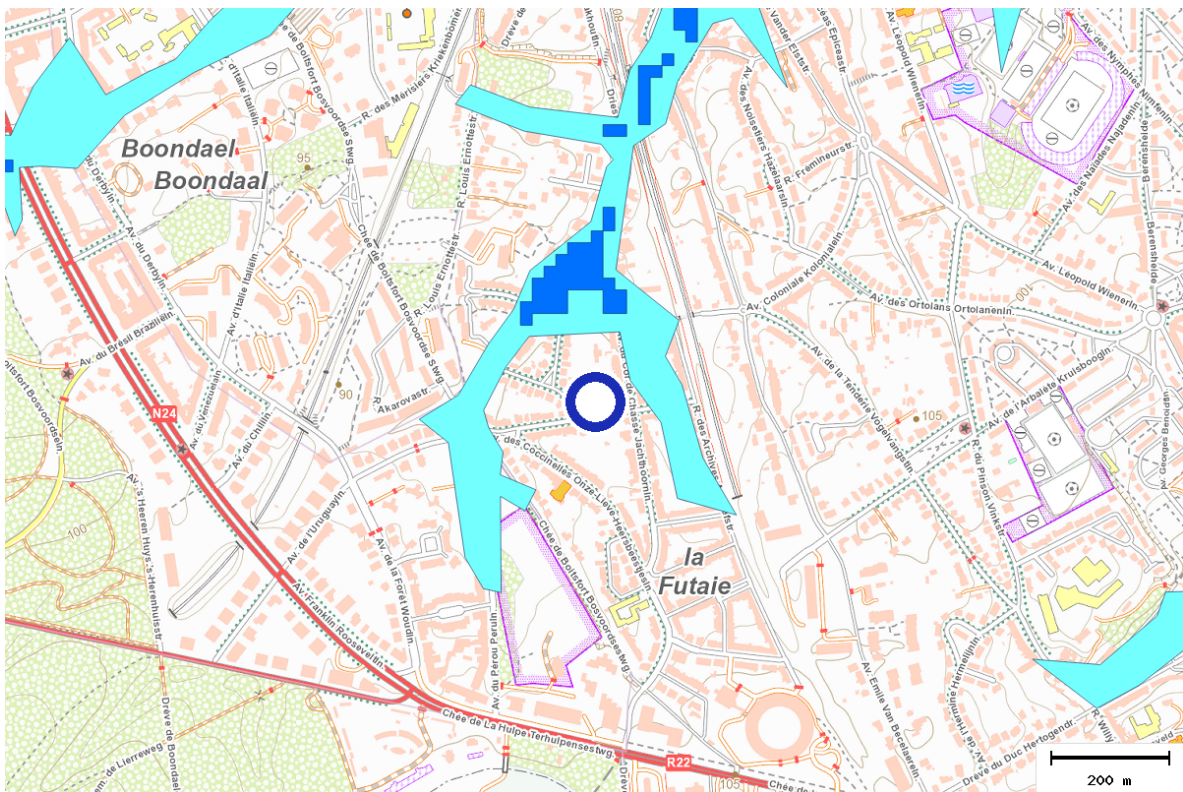
 **grondplan :**



 **Geluidsplan :**



 **Plan d'inondation(s) :**



### III. BUITENFOTO'S



## IV. BINNENFOTO'S



## V. ALGEMENE KENMERKEN

### Kadaster :

ID (CapaKey) :	21652E0016/00C002
Toewijzing:	Woning
RCNI:	1.993

### Terrein:

Oppervlakte:	240m <sup>2</sup>
Overstromingsrisico:	Geen vastgesteld risico
Vervuiling:	Niet opgenomen in de bodemtoestandinventaris

### Stedenbouw:

Regionaal plan voor grondtoewijzing (PRAS)	Woonzone met overwegend residentieel karakter
--	---

### SIM- OPPERVLAKTE:

TYPE	PERCENTAGE	OPPERVLAKTE
Bewoonbaar	100 %	281 m <sup>2</sup>
Niet bewoonbaar	50 %	81 m <sup>2</sup>
<b>GEWOGEN TOTAAL</b>		<b>321,5 m<sup>2</sup></b>

## VI. BESCHRIJVING VAN HET ONROEREND GOED

---

**Buitenbeschrijving:**

**Interne distributie:**

## VII. PEB



### CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Habitation individuelle

numéro : 20190108-0000541726-01-3

valide jusqu'au : 08/01/2029

#### IDENTIFICATION DE L'HABITATION

**Adresse** Avenue des Campanules, 39  
1170 Watermael-Boitsfort

**Maison unifamiliale** TotalitéC39

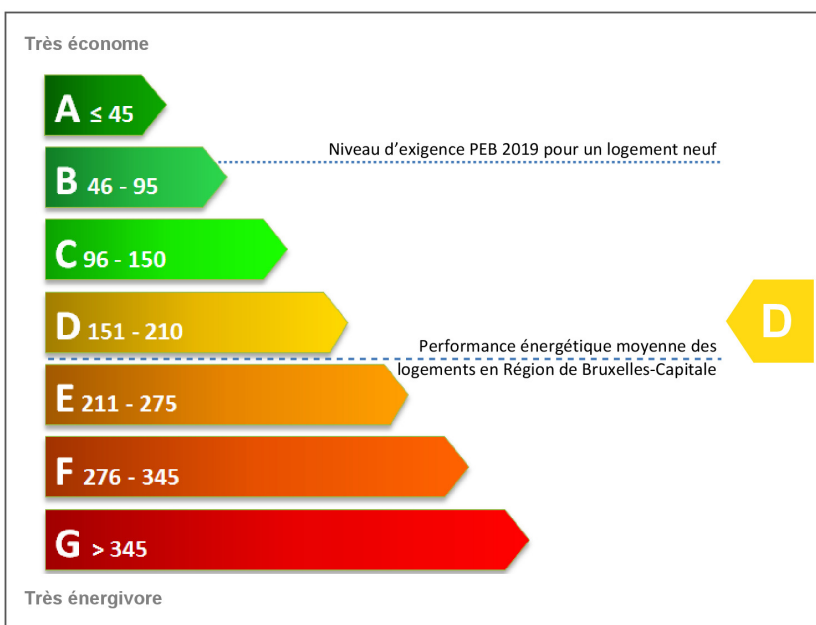
**Surface brute** 317 m<sup>2</sup>



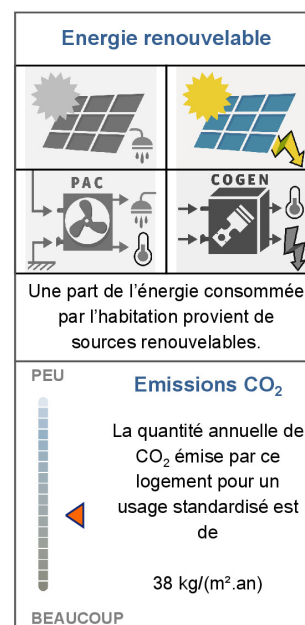
Ce certificat PEB donne des informations sur la qualité énergétique de ce logement et sur les travaux qui pourraient être effectués pour améliorer son niveau de performance énergétique. Cette performance peut être comparée à celle que devrait, au minimum, atteindre ce même logement en construction neuve. Elle peut aussi être comparée à la performance énergétique moyenne des habitations de la Région de Bruxelles-Capitale. **Félicitations, cette habitation est meilleure que la moyenne !**

#### Indicateurs de performance énergétique de l'habitation

##### Classe énergétique



##### Indicateurs spécifiques



##### Consommation d'énergie primaire

Consommation d'énergie primaire annuelle par m <sup>2</sup>	188	[kWhEP/(m <sup>2</sup> .an)]
Consommation d'énergie primaire annuelle totale	59.555	[kWhEP/an]

## VIII. RESIDENTIEEL MARKTONDERZOEK

Le marché résidentiel belge en 2025 se caractérise par une tension persistante entre capacité d'achat, évolution des prix et exigences réglementaires croissantes, dans un environnement de taux hypothécaires stabilisés mais durablement supérieurs aux niveaux exceptionnellement bas observés avant 2022. L'accessibilité à la propriété demeure un enjeu central, en particulier pour les jeunes ménages et les primo-acquéreurs. Une large majorité de la population estime aujourd'hui que les nouveaux acquéreurs doivent consentir un effort financier plus important qu'il y a cinq ans pour obtenir un bien de qualité équivalente, que ce soit en termes de surface, de localisation ou de performance énergétique. Cette perception traduit une érosion du pouvoir d'achat immobilier et une concurrence accrue sur les segments accessibles.

Bien que le taux de propriétaires en Belgique reste élevé en comparaison européenne, l'accès à la propriété intervient de plus en plus tardivement. L'âge moyen d'acquisition dépasse désormais largement la trentaine, tant pour les maisons que pour les appartements, et la part des jeunes acquéreurs s'est légèrement contractée ces dernières années. Cette évolution s'explique par la combinaison de prix historiquement élevés, d'un contexte de financement moins favorable et d'exigences accrues en matière d'apport personnel. En réponse, les ménages adaptent leur comportement : allongement des durées de crédit, mobilisation plus fréquente du soutien familial pour constituer l'apport initial, et acceptation d'un logement transitoire avant d'accéder à une habitation correspondant pleinement à leurs attentes.





















Après une progression limitée en 2024, les prix résidentiels ont connu un rebond en 2025, soutenu notamment par des mesures fiscales régionales réduisant les droits d'enregistrement pour l'acquisition d'une première habitation. Si ces mesures ont temporairement renforcé la solvabilité des acheteurs et stimulé les transactions, leur effet dans un marché à offre structurellement contrainte s'est en partie capitalisé dans les prix. À moyen terme, la stabilisation des taux et l'essoufflement de l'effet d'anticipation devraient conduire à une dynamique plus modérée, avec une croissance des valeurs appelée à ralentir progressivement. La difficulté d'accès à la propriété alimente une pression accrue sur le marché locatif. La demande locative progresse, en particulier chez les 18-34 ans, dont une part significative déclare louer faute de pouvoir acheter. Parallèlement, l'offre locative s'est contractée ces dernières années, créant un déséquilibre entre l'offre et la demande et soutenant la hausse des loyers au-delà de la simple indexation. Cette tension structurelle renforce le rôle du marché locatif comme solution par défaut pour de nombreux jeunes ménages, tout en accentuant les enjeux d'accessibilité.












Les conséquences du contexte immobilier dépassent la sphère strictement économique. Une proportion importante de la population considère que le coût du logement constitue un frein à la formation d'une famille ou conduit à en reporter le projet. Cette perception est particulièrement marquée chez les 25-34 ans, groupe d'âge correspondant à la période moyenne du premier enfant. Elle s'inscrit dans un environnement démographique caractérisé par une baisse progressive du nombre de naissances et un âge moyen à la maternité en augmentation, illustrant l'interaction croissante entre contraintes résidentielles et trajectoires de vie. Par ailleurs, la performance énergétique s'impose comme un déterminant majeur de la valeur résidentielle. Malgré la hausse des coûts de construction depuis 2022, une majorité de ménages refuse de compromettre l'efficacité énergétique dans un projet neuf. Dans l'existant, de nombreux propriétaires occupants ont investi dans l'isolation, les équipements plus performants ou les panneaux solaires, motivés principalement par la réduction des charges et l'amélioration du confort. En revanche, les propriétaires bailleurs se montrent plus réservés, en raison notamment de contraintes pratiques liées aux baux en cours et d'un partage imparfait des bénéfices économiques entre bailleur et locataire.

L'évolution des politiques de rénovation et des régimes de primes crée cependant un climat d'incertitude susceptible de freiner les décisions d'investissement. Une part significative des ménages reporte ses projets d'achat, de construction ou de rénovation en raison du manque de visibilité sur les obligations futures et les mécanismes de soutien. Cette incertitude intervient alors que le besoin structurel de rénovation demeure considérable, la grande majorité du parc résidentiel ayant été construite avant les normes énergétiques récentes. Dans ce contexte, la stabilité réglementaire et la prévisibilité des dispositifs publics constituent des facteurs essentiels pour soutenir la transition énergétique et préserver la valeur à long terme des actifs résidentiels.

*Source : « Etude ING sur l'immobilier » - Wouter Thierie – Octobre 2025*

## IX. MARKTREFERENTIES

Adres	Type	Oppervlakte (m <sup>2</sup> )	État (/5)	Conso. énergétique (kWh/m <sup>2</sup> )	PEB	Prix (€)	Prijs/m <sup>2</sup> (€/m <sup>2</sup> )
Rue Théophile Vander Elst 88 1170 Watermael-Boitsfort	Huis	209 m <sup>2</sup>	3 /5	208 kWh/m <sup>2</sup>		795 000 €	3 804 €/m <sup>2</sup>
Rue Gratès 73 1170 Watermael-Boitsfort	Huis	213 m <sup>2</sup>	1 /5	441 kWh/m <sup>2</sup>		475 000 €	2 230 €/m <sup>2</sup>
Rue Théophile Vander Elst 88 1170 Watermael-Boitsfort	Huis	209 m <sup>2</sup>	3 /5	208 kWh/m <sup>2</sup>		795 000 €	3 804 €/m <sup>2</sup>
1170 Watermael-Boitsfort	Huis	230 m <sup>2</sup>	3 /5	739 kWh/m <sup>2</sup>		1 400 000 €	6 087 €/m <sup>2</sup>
Avenue Des Airelles 1, 1170 Watermael-Boitsfort	Huis	280 m <sup>2</sup>	5 /5	265 kWh/m <sup>2</sup>		895 000 €	3 196 €/m <sup>2</sup>
Avenue Des Campanules 19, 1170 Watermael-Boitsfort	Huis	282 m <sup>2</sup>	5 /5	185 kWh/m <sup>2</sup>		995 000 €	3 528 €/m <sup>2</sup>
Rue Des Archives 58, 1170 Watermael-Boitsfort	Huis	135 m <sup>2</sup>	2 /5	301 kWh/m <sup>2</sup>		515 000 €	3 815 €/m <sup>2</sup>
Avenue Des Charançons 9, 1170 Watermael-Boitsfort	Huis	110 m <sup>2</sup>	1 /5	441 kWh/m <sup>2</sup>		420 000 €	3 818 €/m <sup>2</sup>
Avenue De La Tenderie 98, 1170 Watermael-Boitsfort	Huis	270 m <sup>2</sup>	2 /5	278 kWh/m <sup>2</sup>		870 000 €	3 222 €/m <sup>2</sup>
Avenue Coloniale 12, 1170 Watermael-Boitsfort	Huis	171 m <sup>2</sup>	1 /5	481 kWh/m <sup>2</sup>		620 000 €	3 626 €/m <sup>2</sup>
Rue Louis Ernotte 58B, 1170 Watermael-Boitsfort	Huis	155 m <sup>2</sup>	3 /5	398 kWh/m <sup>2</sup>		695 000 €	4 484 €/m <sup>2</sup>
Rue Des Lauriers 1, 1170 Watermael-Boitsfort	Huis	150 m <sup>2</sup>	2 /5	269 kWh/m <sup>2</sup>		595 000 €	3 967 €/m <sup>2</sup>
Avenue De La Forêt 150, 1050 Ixelles	Huis	330 m <sup>2</sup>	1 /5	543 kWh/m <sup>2</sup>		995 000 €	3 015 €/m <sup>2</sup>
Avenue Des Coccinelles 81, 1170 Watermael-Boitsfort	Huis	190 m <sup>2</sup>	3 /5	196 kWh/m <sup>2</sup>		685 000 €	3 605 €/m <sup>2</sup>
Rue Des Lauriers 5, 1170 Watermael-Boitsfort	Huis	190 m <sup>2</sup>	1 /5	905 kWh/m <sup>2</sup>		550 000 €	2 895 €/m <sup>2</sup>
Avenue De La Forêt 194, 1000 Bruxelles	Huis	467 m <sup>2</sup>	2 /5	205 kWh/m <sup>2</sup>		1 278 000 €	2 737 €/m <sup>2</sup>
Avenue Des Lucanes 43, 1170 Watermael-Boitsfort	Huis	157 m <sup>2</sup>	2 /5	706 kWh/m <sup>2</sup>		490 000 €	3 121 €/m <sup>2</sup>
Rue Du Bien-Faire 19, 1170 Watermael-Boitsfort	Huis	173 m <sup>2</sup>	2 /5	336 kWh/m <sup>2</sup>		565 000 €	3 266 €/m <sup>2</sup>
Avenue Coloniale 64, 1170 Watermael-Boitsfort	Huis	180 m <sup>2</sup>	3 /5	188 kWh/m <sup>2</sup>		825 000 €	4 583 €/m <sup>2</sup>
Rue Gratès 84, 1170 Watermael-Boitsfort	Huis	169 m <sup>2</sup>	3 /5	189 kWh/m <sup>2</sup>		649 000 €	3 840 €/m <sup>2</sup>

Toeristenstraat 10, 1170 Watermael-Bosvoorde	Huis	74 m <sup>2</sup>	1 / 5	568 kWh/m <sup>2</sup>		279 000 €	3 770 €/m <sup>2</sup>
Théophile Vander Elststraat 83, 1170 Watermael-Boitsfort	Huis	162 m <sup>2</sup>	4 / 5	169 kWh/m <sup>2</sup>		759 000 €	4 685 €/m <sup>2</sup>
Rue Des Touristes 14, 1170 Watermael-Boitsfort	Huis	101 m <sup>2</sup>	3 / 5	471 kWh/m <sup>2</sup>		425 000 €	4 208 €/m <sup>2</sup>
Rue Théophile Vander Elst 88, 1170 Watermael-Boitsfort	Huis	209 m <sup>2</sup>	3 / 5	208 kWh/m <sup>2</sup>		795 000 €	3 804 €/m <sup>2</sup>
Rue Théophile Vander Elst 51, 1170 Watermael-Boitsfort	Huis	220 m <sup>2</sup>	3 / 5	187 kWh/m <sup>2</sup>		1 135 000 €	5 159 €/m <sup>2</sup>
Rue Du Bien-Faire 52, 1170 Watermael-Boitsfort	Huis	192 m <sup>2</sup>	5 / 5	202 kWh/m <sup>2</sup>		795 000 €	4 141 €/m <sup>2</sup>
Léopold Wienerlaan 99, 1170 Watermael-Bosvoorde	Huis	261 m <sup>2</sup>	3 / 5	340 kWh/m <sup>2</sup>		1 375 000 €	5 268 €/m <sup>2</sup>
Rue Des Epicéas 52, 1170 Watermael-Boitsfort	Huis	243 m <sup>2</sup>	4 / 5	183 kWh/m <sup>2</sup>		915 000 €	3 765 €/m <sup>2</sup>
Bien-Fairestraat 81, 1170 Watermael-Bosvoorde	Huis	270 m <sup>2</sup>	5 / 5	434 kWh/m <sup>2</sup>		795 000 €	2 944 €/m <sup>2</sup>
Rue Gratès 25, 1170 Watermael-Boitsfort	Huis	201 m <sup>2</sup>	1 / 5	412 kWh/m <sup>2</sup>		575 000 €	2 861 €/m <sup>2</sup>
Clos Des Chanterelles 5, 1050 Ixelles	Huis	260 m <sup>2</sup>	5 / 5	202 kWh/m <sup>2</sup>		1 190 000 €	4 577 €/m <sup>2</sup>

Statistiques de l'échantillon	Oppervlakte (m <sup>2</sup> )	État (/5)	Conso. énergétique (kWh/m <sup>2</sup> )	PEB	Prix (€)	Prijs/m <sup>2</sup> (€/m <sup>2</sup> )
Minimum	74 m <sup>2</sup>	1,0 / 5	169,0 kWh/m <sup>2</sup>	—	279 000 €	2 230 €/m <sup>2</sup>
Maximum	467 m <sup>2</sup>	5,0 / 5	905,0 kWh/m <sup>2</sup>	—	1 400 000 €	6 087 €/m <sup>2</sup>
Moyenne	208 m <sup>2</sup>	2,7 / 5	350,3 kWh/m <sup>2</sup>	—	778 871 €	3 801 €/m <sup>2</sup>
Médiane	201 m <sup>2</sup>	3,0 / 5	278,0 kWh/m <sup>2</sup>	—	795 000 €	3 804 €/m <sup>2</sup>

## X. BEOORDELINGSONDERDELEN

---



## XI. BEREKENINGSMETHODEN

### Vergelijkingsmethode

Type	Hoeveelheid	Eenheidswaarde	Totale waarde
Maison 2 façades	321 m <sup>2</sup>	3300 €/m <sup>2</sup>	1059300 €
Totaal			1059300 €
<b>Calculs</b>			
<b>Venale waarde vóór correctie</b>			<b>1.059.300 €</b>
<b>Venale waarde na correctie</b>			<b>1.059.300 €</b>

### Samenvatting van de berekeningen

Samenvatting van de berekeningen	Oppervlakte	Prijs/m <sup>2</sup>	Totaal
Venale waarde vóór correctie	321 m <sup>2</sup>	3.300 €/m <sup>2</sup>	1.059.300 €
Venale waarde na correctie	321 m <sup>2</sup>	3.300 €/m <sup>2</sup>	1.059.300 €
Openbare verkoopwaarde vóór correctie	321 m <sup>2</sup>	2.805 €/m <sup>2</sup>	900.405 €
Openbare verkoopwaarde na correctie	321 m <sup>2</sup>	2.805 €/m <sup>2</sup>	900.405 €

## XII. HUIDIGE WAARDEN

### Gesloten bebouwing :

Onderhands verkoopwaarde (marktwaarde)	±	1.091.400 €
Waarde bij gedwongen openbare verkoop	±	927.690 €

Missie uitgevoerd op 09-04-2026 Eer en geweten, met nauwkeurigheid en integriteit.

Sébastien Cabolet MRICS REV

**BELGAVAL ()**



**MRICS (0797502)**



**TEGOVA  
(REV/BE/BELGAVAL/2030/1)**



**V-Label (005274657411)**

ERKEND DOOR DE  
VLAAMSE BELASTINGDIENST  
voor schattingen bij aangifte van nalatenschap



**SPF (EXP8404341)**



### XIII. WOORDENLIJST (IVSC-DEFINITIES)

#### Definitie van de waarden:

- **Venale waarde (VV)** : Geschat bedrag waarvoor een actief of passief naar verwachting op de waarderingsdatum zal worden verhandeld tussen een welwillende koper en een welwillende verkoper onder normale concurrentieomstandigheden na een adequate marketing, waarbij elke partij te goeder trouw handelt, met voorzichtigheid en zonder dwang.
- **Geschatte huurwaarde (VLE)** : Geschat bedrag waarvoor een belang in onroerend goed naar verwachting op de waarderingsdatum verhuurd kan worden aan een huurder die toestemt, door een verhuurder die toestemt, onder passende huurvoorwaarden en normale concurrentie na een adequate marketing, waarbij elke partij te goeder trouw handelt, met voorzichtigheid en zonder dwang.
- **Reële waarde (Fair Value)** : Prijs die ontvangen zou worden bij de verkoop van een actief, of betaald bij de overdracht van een verplichting, in het kader van een transactie die volgens de regels is uitgevoerd tussen marktdeelnemers op de waarderingsdatum.
- **De convenance- of opportuniteitswaarde** : Een bedrag hoger dan de marktwaarde dat de bijzondere kenmerken van een actief weerspiegelt en uitsluitend van belang is voor een koper die daarvoor gekozen heeft.
- **De waarde van synergie** : Een bijzondere categorie van convenante of opportuniteitswaarden die door de deskundige evaluatoren vastgesteld zal worden en die ook bekend staat als alliantie- of huwelijkswaarde.
- **De waarde voor een specifieke investeerder** : Waarde die een eigendom vertegenwoordigt voor een specifieke belegger, of een categorie van specifieke beleggers, binnen het kader van vooraf bepaalde beleggingsdoelstellingen. Dit subjectieve concept heeft betrekking op een specifiek onroerend goed voor een belegger, een groep beleggers of een specifieke entiteit met duidelijk bepaalde investeringsdoelstellingen en/of criteria.
- **Hypotheekwaarde** : Waarde van het onroerend goed, zoals vastgesteld op basis van een voorzichtige beoordeling van de verkoopmogelijkheden van het onroerend goed, rekening houdend met zijn intrinsieke kwaliteiten op lange termijn, de normale en lokale marktomstandigheden, het huidige gebruik en het beste gebruik van het onroerend goed. Speculatieve elementen worden niet meegewogen bij de beoordeling van de hypotheekwaarde.
- **Het netto vervangingskost na afschrijving** : Gedefinieerd door de huidige vervangingswaarde van een actief door een modern en gelijkwaardig actief, rekening houdend met slijtage en alle vormen van obsolescentie of optimalisatie.
- **De verzekeringswaarde van een goed** : Bedrag vermeld in de verzekeringspolis dat van toepassing is op dit goed en het bedrag vertegenwoordigt dat de verzekeraar aanhoudt bij schade of financieel verlies geleden door de verzekerde en veroorzaakt door een risico genoemd in de verzekeringspolis en dat betrekking heeft op dit goed.
- **De waarde voor alternatief gebruik** : Venale waarde van het onroerend goed zonder aan te nemen dat het huidige gebruik wordt voortgezet.
- **De waarde bij gedwongen verkoop** : Bedrag dat kan worden verkregen voor het onroerend goed wanneer de verkoper om welke reden dan ook verplicht is het onroerend goed te verkopen.
- **Restwaarde aan het eind van de houdperiode** : Het DCF-model gaat ervan uit dat een verkoop plaatsvindt aan het einde van de houdingsperiode. De waarde van het onroerend goed aan het einde van de houdingsperiode wordt gewoonlijk bepaald door middel van een impliciete directe kapitalisatie van het netto-inkomen aan het einde van het laatste jaar van de houdingsperiode. Die waarde is opgenomen in de inkomstenstroom van het onroerend goed tijdens de houdingsperiode, en geactualiseerd naar de huidige waarde. Afhankelijk van het type onroerend goed kan ook de restwaarde worden verkregen door gebruik te maken van een vergelijkende methode.

## Methodologie:

- De marktbenadering is in feite een waardering die gebaseerd is op de verkoopprijzen die zijn verkregen voor vergelijkbare onroerende goederen en die breed wordt toegepast op residentieel onroerend goed dat door de eigenaar bewoond wordt. Op veel markten zullen de vergelijkingen plaatsvinden op basis van de oppervlakte, in welk geval de belangrijkste input van de taxateur de waarde per oppervlakte-eenheid zal zijn, die zal worden aangepast om rekening te houden met de verschillen tussen het onderzochte onroerend goed en de vergelijkbare verkopen. Een ander veelvoorkomend voorbeeld in dit verband is de prijs per hectare bij landbouwgronden ;
- De twee belangrijkste varianten van de inkomstenbenadering bij de waardering van onroerend goed zijn doorgaans de op kapitalisatie gebaseerde methoden aan de ene kant en de methode van gediscoteerde kasstromen (DCF, in het Engels) aan de andere kant. Beide methoden gebruiken aannames zoals marktverhuurwaarden en rendementen, evenals verschillende aftrekposten en dotaties die samenhangen met onrendabele kosten, leegstandsperiodes van het pand en investeringen, enz. Daarnaast zal de DCF-benadering, wanneer zij alle aannames expliciet probeert te formuleren, aannames bevatten over de toekomstige stijging van de huurwaarden en, op sommige markten, een toekomstige indexering van de huurprijzen;
- De kostbenadering vereist dat de taxateur in eerste instantie de bouwkosten en de overige bijkomende kosten schat, voordat de waarde van het terrein waarop het onroerend goed zich bevindt, wordt geschat. Een afschrijvingscoëfficiënt wordt meestal toegepast op de raming van de bouwkosten en in dit geval vormt deze coëfficiënt een aanname die vaak van belang zal zijn bij het bepalen van de uiteindelijke waarde van het onroerend goed.
- Het volledige vervangingskost is het bedrag verschuldigd binnen de grenzen van het verzekerde bedrag zoals vermeld in de verzekeringspolis. Als het verzekerde onroerend goed verwoest is, is de verzekeraar verplicht het volledig te vervangen of het onroerend goed te herbouwen zonder afschrijving. Om de volledige vervangingskost van het onroerend goed te verkrijgen, naast de verzekerde waarde, zal de verzekeraar jaarlijkse kosten in rekening brengen die normaal tussen de 10 en 20% meer bedragen dan de dekking van de waarde van het onroerend goed op het moment van de schade.
- Het gegarandeerde vervangingskost bepaalt het bedrag verschuldigd is binnen de grenzen van het verzekerde bedrag zoals vermeld in de verzekeringspolis, waarbij de verzekeringsmaatschappij verplicht is het onroerend goed volledig te vervangen of te herbouwen zonder afschrijving als de schade de vastgestelde limieten overschrijdt. Polissen met gegarandeerde vervanging komen niet helemaal overeen met wat men zich kan voorstellen. Verzekeraars beperken het bedrag dat zij uitkeren voor vervanging of herbouwing van een onroerend goed tot een maximum bedrag van 20 procent boven het bedrag waarvoor het onroerend goed verzekerd is. Als het onroerend goed in waarde stijgt en het gedekte bedrag overschrijdt, zal de polis het bijbehorende bedrag niet dekken, zelfs als de verzekeraar de indruk heeft dat een dekking van vervanging gegarandeerd van kracht is.
- De herstelwaarde duidt op de herbouwkosten van een equivalent of vrijwel gelijk gebouw ter plaatse en op de datum van het schadegeval. Bijkomende uitgaven die verband houden met bouwmethoden en bouwapparatuur en die niet geschikt zijn voor de huidige bouwmethoden of normen mogen niet worden opgenomen in de herstelwaarde.

## (In-)ZEKERHEDEN VAN DE EXPERTISE :

Een evaluatie is een mening over de prijs die bij een transactie kan worden gerealiseerd op de evaluatiedatum, gebaseerd op de genoemde uitgangspunten en/of de specifieke uitgangspunten. Net als bij elke mening kan de mate van zekerheid variëren. Deze variaties zijn het gevolg van intrinsieke kenmerken van het object, de markt of de beschikbare informatie. Het noemen van onzekerheid maakt deel uit van de professionele expertise van een taxateur. Onverwachte macro-economische of politieke veranderingen kunnen een aanzienlijke impact hebben op de markt en dus op de waarde van het object in kwestie.

## XIV. PRECISIES

### Introductie

Beschikbare tijd en de betrokken kosten betekenen dat er grenzen moeten worden gesteld aan het onderzoek en het evaluatierapport. Tijdens een expertise houden we rekening met een reeks factoren (wegingen), van informatiebronnen, enz. Slechts een deel van deze gegevens zal in het rapport worden opgenomen. De evaluatie en het rapport zijn in overeenstemming met het doel van de expertise. De expert is volledig bereid om de klant aanvullende toelichtingen te geven.

### Algemene zaken

Behalve uitdrukkelijk anders vermeld in het rapport, gelden de volgende bepalingen:

1. De waardering is gebaseerd op een visuele inspectie uitgevoerd door een of meerdere experts, rekening houdend met de locatie, het type constructie, de bestemming en de staat van onderhoud ten tijde van de expertise.
2. In het kader van de huidige missie is dit evaluatierapport geen technisch inspectierapport, maar uitsluitend een financiële evaluatie. Uitdrukkelijk is gesteld dat het geen architectonische inspectie betreft. Derhalve voeren wij geen diepgaand architectonisch of technisch onderzoek uit naar het beoordeelde object.
3. We kunnen bij een visuele inspectie geen rekening houden met onzichtbare gebreken; hierdoor worden deze niet opgenomen in de evaluatie en CABOLEX wijst alle aansprakelijkheid af.
4. De evaluatie is ook gebaseerd op gegevens verstrekt door de opdrachtgever of door derden.
5. Tijdens een evaluatie gaan we ervan uit, tenzij in dit rapport anders vermeld is, dat alle officiële vergunningen of eventuele toestemmingen met betrekking tot het geëvalueerde object zijn afgegeven, dan wel kunnen worden afgegeven, zonder bijkomende kosten.
6. Daarnaast gaan we uit van het principe dat de wetten (zoals hierboven genoemd), maatregelen, regels of regelgeving geen beperkingen opleveren krachtens publiek- of privaatrecht die de waarde van het beoordeelde object kunnen beïnvloeden.
7. Wij nemen geen premies, subsidies of subsidies die mogelijk verkregen kunnen worden, of die vergoed moeten worden, in welke vorm en onder welke benaming dan ook, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld.
8. Behalve uitdrukkelijk anders vermeld, zal geen informatie worden gevraagd, en zullen geen diepgaande onderzoeken van eerdere eigendomstitels worden uitgevoerd die rechten van derden zouden onthullen naast die aangegeven. Eveneens zullen geen andere mogelijke rechten van derden worden onderzocht door overeenkomsten met betrekking tot de betrokken objecten. Eveneens zal er geen stedenbouwkundig onderzoek plaatsvinden; daardoor dienen de in het rapport opgenomen gegevens als indicatief te worden beschouwd.
9. Behalve als anders aangegeven, worden bij de beoordelingen geen rekening gehouden met eventueel schadelijke effecten voor het milieu of de gezondheid die zouden kunnen optreden bij het gebruik van beoordeelde objecten en die de waarde van deze objecten kunnen verminderen.
10. De evaluatie is gebaseerd op het object dat in zijn geheel is beoordeeld. De waarde van objecten die afzonderlijk zijn beoordeeld of in een andere samenstelling kan afwijken van de waarde vermeld in het rapport.
11. CABOLEX is ook niet aansprakelijk voor schade die voortvloeit uit het gebruik door derden (of uit het gebruik voor andere doeleinden dan waarvoor het is opgesteld) van het rapport of van de door hem opgestelde akte CABOLEX.
12. Met inachtneming van wat hierboven is vermeld, aanvaardt CABOLEX geen aansprakelijkheid voor de inhoud jegens derden, anders dan de opdrachtgever. Alle aansprakelijkheid of verplichting met betrekking tot niet-originele rapporten wordt uitdrukkelijk afgewezen door CABOLEX.
13. CABOLEX zal dit rapport niet beschikbaar stellen aan derden behalve op verzoek van de opdrachtgever of met toestemming van de opdrachtgever op verzoek van CABOLEX. Het ter beschikking stellen van het rapport aan een derde, op verzoek van de opdrachtgever, laat onverlet dat wij elke aansprakelijkheid jegens derden afwijzen.
14. Tenzij deze expertise binnen het kader van een financieringsaanvraag valt, CABOLEX garandeert dat zij niet betrokken is bij de aankoop- of verkooptransactie van de basis.

## Beperking van aansprakelijkheid

1. Behalve in gevallen van opzettelijke fout of ernstige fout van de zijde van CABOLEX, is CABOLEX niet aansprakelijk en niet gehouden enige vergoeding te betalen, van welke aard dan ook, inclusief economische schade, schade aan roerende of onroerende zaken, schade aan personen, jegens de opdrachtgever of jegens derden.
2. Eu égard à la nature, au contenu et à la portée des missions confiées à CABOLEX, la responsabilité totale de CABOLEX 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. CABOLEX 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. CABOLEX is onder geen enkele omstandigheid aansprakelijk voor schade die de opdrachtgever lijdt als gevolg van onjuiste informatie of gegevens in het algemeen, afkomstig van de opdrachtgever of van derden, onafhankelijk of deze informatie of gegevens in het algemeen, binnen redelijke grenzen, als correct konden worden aanvaard. CABOLEX is niet aansprakelijk als de opdrachtgever belangrijke informatie voor de evaluatie bij hem verbergt.
5. Een rechtsvordering tot schadevergoeding verjaart één jaar na bekendmaking van de schade en de vermoedelijke verantwoordelijke.