



GEOMETRES-EXPERTS & EXPERTS IMMOBILIERS
Assermentés Agréés


16 avenue Reine Astrid - Wavre


010/45 10 05


info@expertsnicolai.be


www.expertsnicolai.be

Bienvenue chez vous !

Chère Cliente, Cher Client,

Merci de nous faire confiance pour l'évaluation de votre bien immobilier. En choisissant le **Bureau d'Expertises NICOLAÏ & Associés**, vous optez pour plus de 30 ans d'expérience, une expertise reconnue et un engagement sans faille envers la neutralité et la précision. Notre mission est de vous offrir une évaluation impartiale et exhaustive, réalisée dans le respect de vos attentes et des standards les plus élevés.

Afin d'optimiser la visite de notre expert et de garantir une évaluation aussi précise que possible, nous vous proposons un **GUIDE Simple** pour regrouper les informations nécessaires à l'analyse de votre bien.

Pourquoi préparer ces informations ? Une bonne préparation nous permet :

- D'accélérer l'analyse et de limiter le temps consacré à la collecte de données.
- De garantir une estimation précise basée sur tous les éléments connus.
- De mettre à profit chaque visite pour des conseils personnalisés, adaptés à vos besoins.

Soyez assuré(e) que notre expertise repose sur des valeurs de rigueur, d'écoute et de professionnalisme, qui nous permettent de vous accompagner en toute sérénité dans vos démarches.

Des plans ou croquis sont disponibles ?

Parfait, ces plans participent grandement à la précision et aux calculs de surfaces

Besoin d'emporter vos plans et documents originaux ?

Rassurez-vous, non ! Notre expert prendra en photo ceux-ci.

Vous ne les avez pas ? Notre expert prendra quelques dimensions indicatives pour travailler.

Vous n'avez pas le temps de compléter le questionnaire ou une difficulté quelconque ?

Regrouper simplement ce que vous avez, notre expert se chargera d'examiner ceux-ci et d'éclaircir les données manquantes !

Absent lors du rendez-vous ? Vous ne pouvez-vous déplacer le jour prévu ?

Vous souhaitez un entretien avec notre expert ?

Programmons un entretien téléphonique avec l'expert pour échanger sur les points importants

Disponibles et à vos côtés :

info@expertsnicolai.be ou 010/45.10.10



NOS SPECIALISATIONS
Estimations immobilières - Réceptions Provisoires
Etats des Lieux Locatifs / Avant-Travaux / Acquisitifs
Constats Techniques - Permis de Location
Expertises Judiciaires & Fiscales

SIÈGE SOCIAL (sur RDV uniquement)
Bureau d'Expertises NICOLAÏ & associés srl
Av. Seigneurie de Walhain n°12 - B1300 Wavre
TVA : BE.0469.808.612 - IBAN : BE71 3401 8125 7369

COMMENÇONS PAR REGROUPER LES DONNEES UTILES

(pour immeuble résidentiel principalement)



Nous avons chacun intérêt à être précis : Si l'analyse et l'impact de chaque donnée sera définie par notre expert, chaque donnée participe à la précision finale de la valeur de votre immeuble.

.....
(adresse précise de votre immeuble)

LISTES DES ÉLÉMENTS UTILES À PRÉPARER (SI VOUS LES POSSÉDEZ) :

Pour tous types d'immeubles (Maison, Appartements, Commerces,...):

- Votre **Titre de Propriété** (acte d'achat, compromis de vente,...)
- Les **Informations cadastrales** : Surface Cadastre, n° de(s) parcelle(s), Revenu Cadastral
N° Division Section :..... Parcelle(s) :.....

Surface cadastrale : Revenu Cadastral de base : €

Astuce :

Si vous êtes déjà propriétaire de l'immeuble à évaluer, sachez que vous pouvez retrouver ces données sur le site du Ministère [Myminf](#).

=> Munissez-vous de votre carte d'identité ou application [Itsme](#) pour y accéder.

Sans ces informations, notre expert fera une lecture graphique sur le site du [WalOnMap](#).

- Les éventuels **certificats en votre possession** (Conformité électricité, **PEB**,...)
Dans le cadre d'estimations d'immeubles résidentiels, les données PEB sont importantes. En cas d'absence de PEB, l'expert considérera l'impact PEB comme neutre par rapport au type d'immeuble examiné. L'expert rappelle qu'une absence de communication de données PEB peut entacher les conclusions, notamment si le résultat PEB est particulièrement favorable ou défavorable par rapport au type d'immeuble examiné.
- La **date de construction**, dates des travaux importants connus (extensions,...)
- Les **plans quottés de la constructions** (plans par niveaux).
- Le cahier des charges établis au moment de la construction
- La liste des travaux importants effectués depuis votre acquisition (Toiture, châssis,...)

PLUS PRÉCISÉMENT POUR LES APPARTEMENTS :

- Le nom et téléphone du Syndic de la copropriété :.....
- Dernier procès-verbal de l'assemblée générale (Gros-travaux / appel de fonds prévus ?)

AUTRES DONNÉES TOUJOURS UTILES :

- Bail si l'immeuble est loué : Montant du dernier loyer
- Liste des travaux envisagés si nous devons donner une valeur après-travaux
- Certificat d'amiante, attestation sol (si existant / Flandres)

INFORMATIONS ADMINISTRATIVES UTILES POUR L'EXPERT

PRIX ACTE D'ACHAT INITIAL / Compromis de vente actuel: €
(date de l'acte ou du compromis :/...../.....)

Date éventuelle permis de construire :/...../.....

Année de construction :

Année de transformations / Rénovation / Aménagements majeurs en :
(extensions, rénovation profondes, piscine, ...)

Nature :

Servitudes connues (droit de passage ou autre): OUI / NON / Inconnu

sur votre terrain au profit d'un autre terrain

sur un autre terrain à votre profit

=> Type de servitude : passage piétonnier Passage voiture Passage conduites/ égout

Attestation PEB (Performance énergétique) : OUI / NON / EN COURS / Inconnu

⇒ Préparer celui-ci pour que l'expert puisse le consulter

Date : .../... /.....

Classe :

Consommation effective :kwh/m²/y

Emissions CO₂ :kg CO₂/m²/y

Récupération Eau pluviale : OUI / NON / Non opérationnel

Capacité : Max 5000 L

Max 10.000L

> 10.000 L

Panneaux Photovoltaïques : OUI / NON / Pas à prendre en compte

Production estimée :KwH / inconnu – Coût du placement :€

Citerne Mazout : OUI / NON / Inconnu

Si oui : enterrée externe

⇒ Attestation d'étanchéité récente Oui NON

Infractions urbanistiques renseignées : OUI / NON / Inconnu

Nature :

Nombre de ménages domiciliés :

(si inconnu, nous considérons le logement comme unifamilial)

IMMEUBLE LOUÉ : € / mois (hors charges)

Loyer privé

loyer avec partie professionnelle

Bail à ferme sur terre agricole : OUI/ NON ?

Autres documents à préparer dans les dossiers spécifiques (Flandres):

Permis de location, Permis unique, Attestation sol, Attestation Amiante,

NATURE - RACCORDEMENTS – COMMODITES - EQUIPEMENTS DE L'IMMEUBLE

(Cochez ou entourez les éléments présents)

COMPTEURS OU RACCORDEMENTS PRESENTS :

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Eau de ville | <input type="checkbox"/> Raccordement Egout publique à rue |
| <input type="checkbox"/> Gaz de ville | <input type="checkbox"/> Existence Fosse septique |
| <input type="checkbox"/> Electricité | |
| <input type="checkbox"/> Citerne mazout : ±.....L | Autre : |

AUTRES EQUIPEMENTS INTERIEURS :

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Parlophone / Vidéophone | <input type="checkbox"/> Système ventilation Double Flux |
| <input type="checkbox"/> Ascenseur | <input type="checkbox"/> Air Conditionné |
| <input type="checkbox"/> Alarme intrusion / Précâblage | <input type="checkbox"/> Adoucisseur |
| <input type="checkbox"/> Central de détection incendie | <input type="checkbox"/> Citerne d'eau de pluie :±.....L |
| <input type="checkbox"/> Panneaux Photovoltaïques / Solaires | Avec Pompe fonctionnelle : OUI / NON |
| <i>Production :.....</i> | |
| <input type="checkbox"/> Feu Ouvert / Insert | <input type="checkbox"/> Porte automatique garage |

Si certains équipements ne sont pas à prendre en compte, le précisez à l'expert :
(ex : poêle, aménagements spécifiques,...)

Si évaluation APRES-TRAVAUX (expertise bancaire)

⇒ Liste détaillées des travaux prévus et budget (ou devis)

MERCI CES REPONSES - Et maintenant ?

Notre expert s'occupe de visiter et d'examiner tous les autres points importants

Implantation, Quartier, aléas d'inondations, Plan de secteur,....

Distribution des locaux, Equipements, Matériaux, Entretien global, ...
Surfaces, Dimensions, Surfaces SEM , Surfaces accessoires,...(indicatives)

Macro-économie du Marché, Points de comparaison et biens mis en vente
Analyse locative / rendement (si prévu - concerné),...

Choix des méthodologies, Calculs, Analyse Chiffrée,....

Résultats des différents calculs et approche comparative
Valeur(s) Finale(s) et Rédaction du Rapport aux formes demandées

Merci et à bientôt
Très Cordialement !