PATRIVAL-EXPERTISE
Successions • Donations • Partages

DOSSIER
DEMO-MAI-001

MARCHÉ
Secondaire

BANQUE
Organisme de démonstration

Rapport d’évaluation immobilière

Exemple fictif - document non signé

Maison



Adresse fictive - démonstration Namur - site fictif

Rony Proot
Géomètre-expert · Recognised European Valuer (REV)

1. Synthèse bancaire

Banque / organisme	Organisme de démonstration
Référence du dossier	DEMO-MAI-001
Référence bancaire	DEMO-MAI-001
Date de valeur	2026-09-22
Adresse du bien	Adresse fictive - démonstration Namur - site fictif
Nature du bien	Maison
Valeur vénale - avant travaux	330 000 €
Valeur vénale - après travaux	370 000 €
Vente publique / contrainte - avant travaux	Non renseignée
Vente publique / contrainte - après travaux	Non renseignée
Budget des travaux	30 000 €
Budget total du projet	30 000 €
PEB	D
Surface habitable	140 m²
Surface terrain	500 m²
Occupation	Libre
Valeur locative actuelle / mois	1 100 €
Valeur locative après travaux / mois	1 250 €

Synthèse de marché

Démonstration méthodologique : les trois références ci-dessous sont fictives. Leur comparaison illustre les corrections, la pondération et la conclusion ; elle ne constitue pas une étude du marché de Namur. Dans une mission réelle, les prix, dates, conditions de vente et surfaces seraient documentés et leur pertinence vérifiée.

Sommaire

1. Synthèse bancaire 2

2. Préambule 4

3. Documents et informations fournies 5

4. Description de l’immeuble 5

5. Description de la parcelle et des abords 7

6. Situation géographique et environnement 8

7. Situation administrative - divers 8

8. Certificat PEB / CERTIBEAU / contrôles 9

9. Dimensions 9

10. Travaux 10

11. Location / occupation / valeur(s) locative(s) 11

12. Analyse SWOT 11

13. Méthode d’évaluation utilisée - note de calculs 12

14. Valorisation 14

15. Validation et signatures 15

16. Conditions générales et limites 15

17. Points de comparaison 15

2. Préambule

Date de la mission	2026-09-22
Date de valeur	2026-09-22
Valeur(s) demandée(s)	Valeur vénale en état actuel et après travaux
But de l'expertise	Exemple fictif d'évaluation d'une maison avec garage et cave. Illustration du contenu produit par le module PATRIVAL : valeur de marché en état actuel, scénario après travaux et valeurs locatives. Aucune mission réelle ni visite des lieux.
Type de marché	Secondaire
Banque / organisme	Organisme de démonstration

Bien évalué

Nature	Maison
Adresse	Adresse fictive - démonstration Namur - site fictif
Droit réel	Pleine propriété
Revenu cadastral	Non retenu dans cet exemple
Plan de secteur	À vérifier sur les données officielles pour un bien réel

Requérant / Expert

Requérant	Mandant fictif
Expert	Rony Proot
Bureau / structure	PATRIVAL EXPERTISE immobilière

Hypothèses / réserves

Même convention de surface pondérée pour le bien et les comparables. Les surfaces ne se recouvrent pas. Les coefficients de cave (0,25) et de garage (0,50) sont fictifs et ne constituent pas des barèmes.
État actuel : pleine propriété, occupation libre, absence de servitude défavorable supposée. Après travaux : réalisation intégrale du programme de rénovation, sans modification des surfaces. Ces hypothèses sont propres au cas fictif et ne valent pas vérification.
Données, pièces, références comparatives et montants inventés. Ce rapport non signé sert uniquement à apprécier la présentation du module. Il ne constitue pas une expertise utilisable pour une décision de crédit. L'image de couverture est une illustration du site PATRIVAL ; elle ne représente pas le bien décrit.

Préambule - suite

Profession du demandeur	Banque
Mandant / client	Mandant fictif - exemple de présentation
Contact professionnel	Aucun destinataire réel
Agence / service	Démonstration du module
Référence bancaire	DEMO-MAI-001

3. Documents et informations fournies

Nature de l'information	Demandée	Fournie	Observation
Titre de propriété	Oui	Non	Droit de pleine propriété retenu comme hypothèse.
Extrait cadastral	Oui	Non	Parcelle de 500 m² fictive ; aucune référence cadastrale réelle.
Plans et relevé des surfaces	Oui	Non	Surfaces entièrement inventées pour la démonstration.
Renseignements urbanistiques	Oui	Non	Aucune consultation réelle.
Certificat PEB	Oui	Non	Classe D et 300 kWh/m².an fictifs ; aucun certificat réel.
Contrôle électrique	Oui	Non	Non examiné.
Devis de rénovation	Oui	Non	Budget fictif de 30 000 €, à détailler dans une mission réelle.

4. Description de l'immeuble

Nature	Maison
Façades	3 façades
Année de construction	1985 (hypothèse)
Occupation	Libre

Description de l'immeuble - suite

Caractéristiques générales

Description synthétique	Maison trois façades supposée construite en 1985, développant 140 m² habitables sur deux niveaux. Une cave de 30 m² et un garage de 20 m² constituent des surfaces distinctes. La parcelle fictive mesure 500 m². L'état général est moyen ; une rénovation énergétique et des finitions sont envisagées.
Affectation urbanistique	Résidentiel
Qualité de construction	Traditionnelle - hypothèse
État général	État moyen
Taux de finition	100 % - avant rénovation

Structure et enveloppe

Fondations	Fondations traditionnelles supposées ; aucun sondage.
Murs porteurs	Maçonnerie portante supposée en briques et blocs.
Charpente	Charpente bois supposée en état d'usage.
Couverture	Toiture à deux versants, couverture en tuiles ; isolation à renforcer.
Dalle	Dalles sur rez-de-chaussée ; composition non vérifiée.
Menuiseries extérieures	Double vitrage ancien ; menuiseries supposées fonctionnelles.

Niveaux et finitions

Sous-sol	Cave de 30 m², accès par escalier intérieur.
Rez-de-chaussée	Hall d'entrée, WC séparé, séjour, cuisine, buanderie et garage.
Premier étage	Hall de nuit, trois chambres et salle de bains.
Deuxième étage	Sans objet.
Grenier	Volume technique non valorisé séparément.
Revêtements de sol	Carrelage au rez-de-chaussée, revêtement stratifié à l'étage.
Murs intérieurs	Enduits peints ; finitions à rafraîchir.
Plafonds	Enduits et plaques de plâtre ; état d'usage.
Menuiseries intérieures	Portes intérieures standard.
Escalier	Escalier intérieur en bois.

Description de l'immeuble - suite

Techniques et confort

Chauffage	Chauffage central au gaz ; chaudière à remplacer dans le scénario.
Réservoir à mazout	Sans objet.
Émetteurs de chauffage	Radiateurs avec vannes thermostatiques.
Production d'eau chaude	Production liée à la chaudière.
Autoproduction d'énergie	Aucune installation photovoltaïque retenue.
Cuisine	Cuisine équipée ancienne, supposée fonctionnelle.
Salle de bain	Une salle de bains à l'étage ; finitions anciennes.
Gaz	Raccordement supposé présent.
Électricité	Installation non examinée ; contrôle à obtenir.
Alarme	Non
Ventilation double flux	Non
Aspiration centralisée	Non
Assainissement	Raccordement supposé présent.

Les caractéristiques ci-dessus sont entièrement fictives et servent à illustrer les champs descriptifs du module.

5. Description de la parcelle et des abords

Jardin	Jardin arrière supposé plat et entretenu.
Terrasse	Terrasse arrière de plain-pied.
Clôture	Clôtures légères supposées en état d'usage.
Passage latéral	Passage latéral vers le jardin.
Piscine / jacuzzi	Non
Garage non attenant	Non
Annexe	Non
Parking privatif	Un emplacement devant le garage.
Autres	Absence de division parcellaire dans le cas fictif.

Serre	Non

6. Situation géographique et environnement

Cas théorique situé dans un environnement résidentiel de la province de Namur. Il ne correspond à aucune adresse réelle. Aucune distance aux transports, aux équipements ou aux axes routiers n'est certifiée.

Localité	Localisation fictive
Province	Namur - cadre fictif
Région	Wallonie
Gare	Non mesuré dans ce cas fictif
Bus	Non mesuré dans ce cas fictif
Centre	Non mesuré dans ce cas fictif
École	Non mesuré dans ce cas fictif
Commerces	Non mesuré dans ce cas fictif
Autoroute	Non mesuré dans ce cas fictif

7. Situation administrative - divers

Acte de base	Non applicable
Permis d'urbanisme	Non vérifié - exemple fictif
Permis de location	À déterminer selon l'usage
Permis d'environnement	Non
Permis commercial	Non
Infractions urbanistiques	Aucune recherche réelle effectuée
DIU	Non
Bien classé	Non vérifié
Litige	Non vérifié
Certificat d'urbanisme	Non
Garantie décennale	Non
Prévention incendie	Pas d'avis disponible
Inventaire amiante	Pas d'inventaire disponible

Une mission réelle nécessite l'examen des renseignements urbanistiques, des droits et des documents disponibles. La présente démonstration ne certifie aucune conformité.

8. Certificat PEB / CERTIBEAU / contrôles



Lecture énergétique — Wallonie

PEB actuel	D
Consommation	300 kWh/m².an
PEB estimé après travaux	C
CertiBeau	Non examiné
Contrôle électrique	Contrôle non disponible
Réservoir à mazout	Sans objet

Observations	Classe D et consommation de 300 kWh/m².an inventées. L'amélioration vers C est une hypothèse pédagogique ; elle ne vaut pas calcul réglementaire ni futur certificat.

Région PEB	Wallonie
Numéro du certificat	FICTIF - SANS CERTIFICAT

9. Dimensions

Superficie de la parcelle	500 m² (Hypothèse fictive)
Forme	Parcelle supposée régulière
Surface habitable	140 m²
Garage	20 m²
Cave	30 m²

10. Travaux



Situation actuelle et scénario estimatif après travaux.

Intervention	Quantite / perimetre	Prix unitaire	Budget	Source
Isolation - Renforcement de l'isolation de toiture	Montant global	Sans prix unitaire	12 000,00 € Non precisee	Hypothèse fictive - budget global
Chauffage - Remplacement de chaudière et régulation	Montant global	Sans prix unitaire	10 000,00 € Non precisee	Hypothèse fictive - budget global
Finitions - Rafraîchissement des revêtements et peintures	Montant global	Sans prix unitaire	8 000,00 € Non precisee	Hypothèse fictive - budget global

Travaux impératifs	Aucun caractère impératif établi : pas d'inspection réelle.
Dans les 5 ans	Programme fictif : isolation de toiture, remplacement de chaudière et rafraîchissement.
Budget total	30 000 €
PEB actuel	D
PEB après travaux (estimation)	C
Impact / justification	Scénario énergétique fictif conditionné à la réalisation du programme.

L'estimation du PEB après travaux est indicative et ne remplace pas un certificat PEB établi selon la réglementation applicable.

Budget avec imprévus	30 000 €
Avancement (%)	0
Plan financier	30 000 € fictifs, présentés séparément de la valeur après travaux.
Consommation estimée après travaux	230 kWh/m².an
Source de l'estimation	Hypothèse pédagogique, sans audit énergétique

Les surfaces de toiture, murs et planchers ne sont pas interchangeables. Les quantites de natures differentes ne sont pas additionnees. Verifier une convention fiscale homogene des budgets avant utilisation du total.

11. Location / occupation / valeur(s) locative(s)

Occupation du bien	Libre
Source des montants	Montants globaux du bien

Périmètre	Loyer actuel / mois	Valeur locative actuelle / mois	Valeur locative après travaux / mois
Ensemble du bien	Non renseigné	1 100 €	1 250 €

Actuellement loué	Non
Type de bail	Aucun
Renon remis	Non

Hypothèses après travaux

Réalisation complète du programme de travaux, mêmes surfaces et mise en location dans des conditions ordinaires. Aucun rendement ni loyer du marché réel n'est affirmé.

Sources et commentaires

Le bien est supposé libre. Aucun loyer contractuel n'est communiqué. Les valeurs locatives de 1 100 € et 1 250 €/mois hors charges sont des estimations fictives de démonstration.

12. Analyse SWOT

Points forts

Distribution simple. Garage et cave distincts de la surface habitable (hypothèses).

Points faibles

Performance énergétique à améliorer. Budget de travaux à confirmer.

Opportunités

Amélioration du confort et de la performance énergétique.

Menaces

Dépassement du budget, pièces urbanistiques manquantes et évolution des conditions de marché.

13. Méthode d’évaluation utilisée - note de calculs

Définitions - convention de valeur

Valeur de marché : montant estimé de l’échange du bien entre parties consentantes, indépendantes et informées, après commercialisation adéquate, sans contrainte, à la date de valeur. Frais et taxes de transaction exclus. Valeur locative : montant estimé de location selon les termes du bail réel ou supposé. Les conditions particulières de vente contrainte et les hypothèses sont explicitées dans le rapport.

Version / date de la note	Calculs 2.1 - 2026-09-23
Date de valeur	2026-09-22
Base de valeur	Valeur vénale
Scénario	Etat actuel
Mode	Interne
Statut	BROUILLON DE CALCUL - paramètres et sources à valider

Indications de calcul, distinctes de la valeur finale retenue. Valeurs de marché hors frais d’acte et taxes de transaction ; aucune certification EBA / TEGoVA automatique. Les montants des exemples ou fourchettes de travail ne constituent pas des prix prouvés du bien.

Comparaison

V = moyenne pondérée des prix unitaires corrigés x surface du bien + correction globale. Correction euros avant correction pourcentage.

Convention de surface	Autre convention explicitée
Surface	157,5
Unité moyenne corrigée	2 100,00 €
Correction globale	0,00 €

Référence / nature	Prix	Surface	Correction % / euros	Prix unit. corrigé	Poids
Référence fictive A / Vente réalisée	300 000,00 €	150	5 % / 0,00 €	2 100,00 €	2
Référence fictive B / Vente réalisée	328 000,00 €	160	0 % / 0,00 €	2 050,00 €	1
Référence fictive C / Vente réalisée	344 000,00 €	160	0 % / 0,00 €	2 150,00 €	1

Référence fictive A - 2026-09-22 - Référence inventée pour la démonstration

Référence fictive B - 2026-09-22 - Référence inventée pour la démonstration

Référence fictive C - 2026-09-22 - Référence inventée pour la démonstration

Trois références entièrement fictives, exprimées selon la même convention. Prix unitaires corrigés de 2 100, 2 050 et 2 150 EUR/m² ; poids 2, 1 et 1. Moyenne : 2 100 EUR/m² × 157,5 m² = 330 750 EUR.

Indication Comparaison : 330 750,00 €

Point de vigilance : Référence fictive A : source non marquée comme vérifiée.

Point de vigilance : Référence fictive B : source non marquée comme vérifiée.

Point de vigilance : Référence fictive C : source non marquée comme vérifiée.

Réconciliation proposée

Méthode	Poids	Valeur calculée
Comparaison	100 %	330 750,00 €

Indication pondérée	330 750,00 €

Une méthode principale illustrée. La valeur retenue est arrondie et motivée dans la conclusion.

Comparaison — surfaces et justification des corrections

Surface retenue	Encodée (m²)	Coefficient	Pondérée (m²)
RDC	80	1	80
Étage	60	1	60
Cave	30	0,25	7,5
Garage	20	0,5	10

Surface équivalente fictive : RDC 80 m² + étage 60 m² + cave 30 m² × 0,25 + garage 20 m² × 0,5 = 157,5 m². Surfaces sans recouvrement. Coefficients pédagogiques, sans valeur de barème.

Référence fictive A

Type de bien : Maison

Surface : 150 m² — Autre convention explicitée ; 135 m² habitables + garage distinct de 20 m² × 0,50 + cave distincte de 20 m² × 0,25 = 150 m² pondérés.

Corrections : 0,00 € ; 5 %.

Correction fictive de +5 % : référence supposée en moins bon état. À justifier par le marché dans une mission réelle.

Poids relatif : 2 — Proximité de caractéristiques supposée supérieure.

Référence fictive B

Type de bien : Maison

Surface : 160 m² — Autre convention explicitée ; 145 m² habitables + garage distinct de 20 m² × 0,50 + cave distincte de 20 m² × 0,25 = 160 m² pondérés.

Corrections : 0,00 € ; 0 %.

Aucune correction dans ce cas fictif.

Poids relatif : 1 — Poids pédagogique de base.

Référence fictive C

Type de bien : Maison

Méthode d’évaluation utilisée - note de calculs - suite

Surface : 160 m² — Autre convention explicitée ; 145 m² habitables + garage distinct de 20 m² × 0,50 + cave distincte de 20 m² × 0,25 = 160 m² pondérés.

Corrections : 0,00 € ; 0 %.

Aucune correction dans ce cas fictif.

Poids relatif : 1 — Poids pédagogique de base.

Conclusion de l’expert

Valeur finale du rapport	330 000,00 €
Valeur après travaux (si demandée)	370 000,00 €

La comparaison donne 330 750 EUR, arrondis à 330 000 EUR. Après travaux : hypothèse fictive de 2 350 EUR/m² pondéré × 157,5 m² = 370 125 EUR, arrondis à 370 000 EUR. Le budget de 30 000 EUR ne s’ajoute pas mécaniquement à la valeur actuelle.

Hypothèses propres à l’évaluation

Même convention de surface pondérée pour le bien et les comparables. Les surfaces ne se recouvrent pas. Les coefficients de cave (0,25) et de garage (0,50) sont fictifs et ne constituent pas des barèmes.

14. Valorisation

Valeur retenue	Avant travaux / état actuel	Après travaux
Valeur vénale	330 000 €	370 000 €
Vente publique / contrainte	Non renseignée	Non renseignée

Conditions de vente publique / contrainte : Vente publique ou contrainte non évaluée dans cet exemple. Aucune décote forfaitaire appliquée.

La comparaison donne 330 750 EUR, arrondis à 330 000 EUR. Après travaux : hypothèse fictive de 2 350 EUR/m² pondéré × 157,5 m² = 370 125 EUR, arrondis à 370 000 EUR. Le budget de 30 000 EUR ne s’ajoute pas mécaniquement à la valeur actuelle.

15. Validation et signatures

Rapport de travail : date de visite non renseignée. La validation professionnelle doit être complétée avant diffusion.

Expert	Rony Proot
Qualités	Géomètre-expert | Recognised European Valuer (REV)
Date	2026-09-22

16. Conditions générales et limites

Ce document illustre le fonctionnement du module. Tous les biens, surfaces, montants, références et hypothèses sont fictifs. Aucune visite ni vérification documentaire réelle n'a été réalisée. Ce document non signé ne peut servir à une demande de financement ou à une décision immobilière. Les coefficients, taux et décotes ne constituent ni des barèmes ni des observations du marché belge.

17. Points de comparaison

Référence	Prix	Surface	Ajustement	Source
Référence fictive A	300 000 €	150 m²	5 %	Référence inventée pour la démonstration
Référence fictive B	328 000 €	160 m²		Référence inventée pour la démonstration
Référence fictive C	344 000 €	160 m²		Référence inventée pour la démonstration

Synthèse de marché

Démonstration méthodologique : les trois références ci-dessous sont fictives. Leur comparaison illustre les corrections, la pondération et la conclusion ; elle ne constitue pas une étude du marché de Namur. Dans une mission réelle, les prix, dates, conditions de vente et surfaces seraient documentés et leur pertinence vérifiée.