fiscalité .brussels

Rapport d'estimation

Avenue Achille Reisdorff 58 à 1180 Uccle

fiscalité .brussels

Table des matières

1. Numéro de dossier 4
2. Traitement de la demande 4
3. Demandeur 4
4. Mission 4
5. Identification cadastrale du bien à estimer 4
6. Description générale 6
   - 6.1 Date et conditions de la visite 6
   - 6.2 Situation et environnement 6
   - 6.3 Accessibilité 6
7. Caractéristiques du bien 7
   - 7.1 Caractéristiques physiques 7
   - 7.2 Caractéristiques juridiques 11
     - 7.2.1 Prescriptions urbanistiques 11
     - 7.2.2 Revitalisations urbaines 12
     - 7.2.3 Etat de sol 12
     - 7.2.4 Risque d'inondation 13
     - 7.2.5 Servitude(s) 14
   - 7.3 Occupant(s) 14
8. Points de comparaison 14
   - 8.1 Hypothèse d'estimation 14
   - 8.2 Points de comparaison 14
9. Raisonnement et évaluation 15

9.1 Raisonnement 15
9.1.1 Points négatifs : 15
9.1.2 Points positifs : 15
9.2 Evaluation 15
9.3 Conclusion 17
10. Dispositions particulières 17

1. NUMÉRO DE DOSSIER

2. TRAITEMENT DE LA DEMANDE

Commissaire :

Collaborateur(s) :

Adresse e-mail

Numéro de téléphone : +

3. DEMANDEUR

Demandeur

Adresse : C

Personne de contact

Adresse mail :

Numéro de téléphone

4. MISSION

Date de la demande : 28/01/2026

But et contexte de la mission : Estimation de la valeur vénale en vue de la vente du bien pour

Délai : 02/04/2026

Type de rapport demandé : Flash

5. IDENTIFICATION CADASTRALE DU BIEN À ESTIMER

Commune : Uccle (6ème division)

CAPAKEY	ADRESSE	NATURE	SUP. PARCELLE (M²)	SUP. UTILE (M²SU)
21616G0186/00M011 21616G0186/00L011	Avenue Achille Reisdorff 58 Avenue Achille Reisdorff 58	Maison Maison	806 52	226 39
		TOTAL	858	265

Plan cadastral et vue aérienne :

(CartoBF - Urbis)

(CartoBF – Orthoplan)

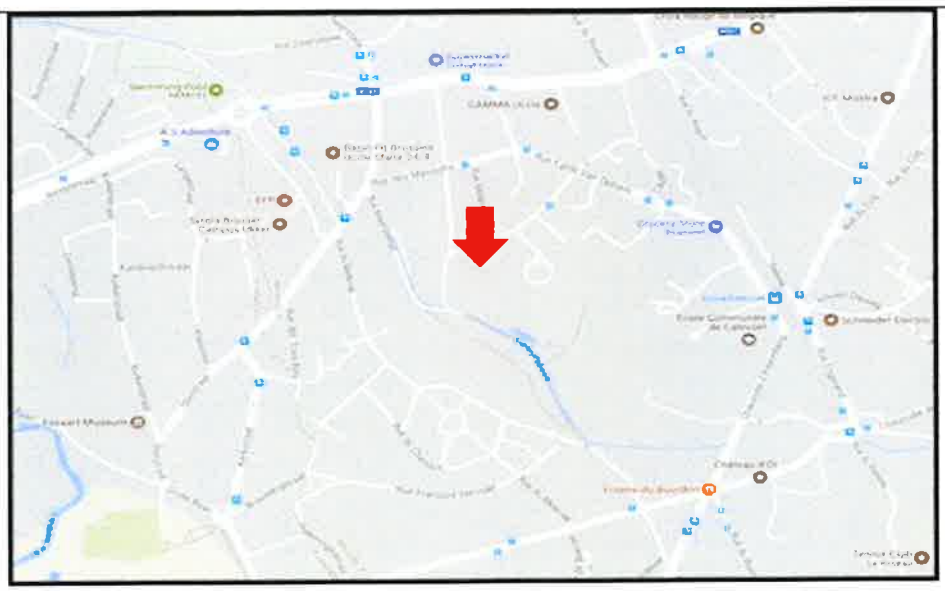
6. DESCRIPTION GENERALE

6.1 DATE ET CONDITIONS DE LA VISITE

Le bien avait déjà été visité dans le cadre de la précédente estimation du 30 juillet 2018 (rapport 16_0041_01-03). Le présent rapport a été réalisé sur base des documents fournis à l'appui de la demande et sur les constatations faites lors de notre visite. Si une information supplémentaire ayant un impact sur sa valorisation (notamment sur son état) devait nous être communiquée par la suite, la présente estimation devrait être revue.

6.2 SITUATION ET ENVIRONNEMENT

Le bien se situe au sud de la région Bruxelles-Capitale, sur le territoire de la Commune d'Uccle. Il a été érigé en retrait de l'avenue Achille Reisdorff, en bordure du Domaine du Neckersgat. Le bien se situe dans un quartier résidentiel. L'avenue Achille Reisdorff se compose essentiellement de maisons de rangée avec quelques villas quatre façades érigées en retrait (dont le bien à estimer). Il se trouve en bordure du Domaine de Neckersgat qui abrite une maison de repos gérée par le CPAS. Plusieurs équipements se trouvent à proximité dont l'Athénée Royal d'Uccle, l'école communale Calevoet et l'ISES.

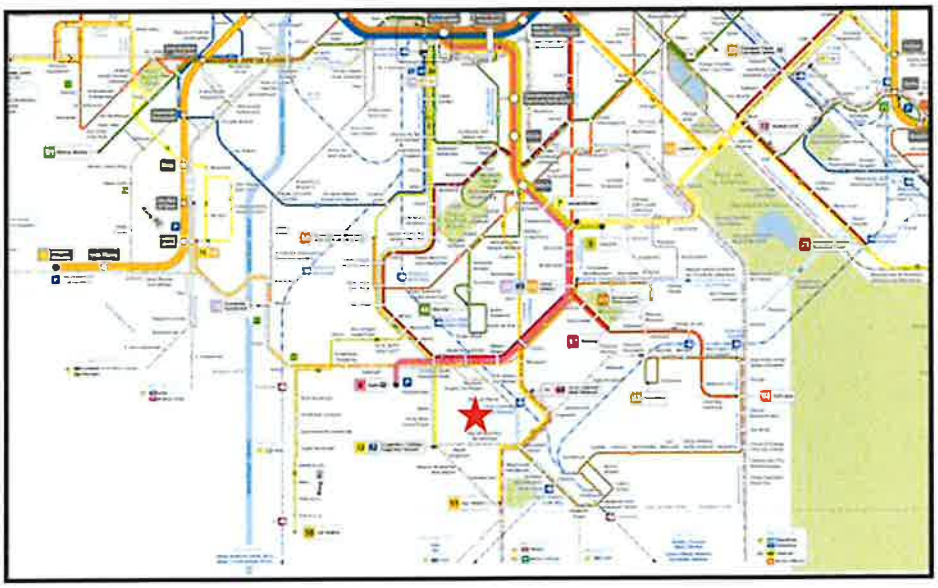


(Google Maps)

6.3 ACCESSIBILITE

Voitures : Le bien se situe à proximité de la chaussée d'Alsemberg et de la rue de Stalle qui permet de rejoindre le ring à la hauteur de la sortie 18 de l'E19 (Ruisbroeck). Le trafic y est toutefois très dense aux heures de pointe.

Transports publics : Le bien se situe à distance de marche de la gare d'Uccle Calevoet avec des liaisons vers la gare du Nord et la gare du Midi. Il est également accessible depuis le centre-ville par la ligne de prémétro 4 (via l'arrêt Egide Van Oppem) et depuis la Gare du Midi par les lignes de trams 32 et 82 (via l'arrêt Keyembempt).



(STIB)

7. CARACTERISTIQUES DU BIEN

7.1 CARACTERISTIQUES PHYSIQUES

Description du bien : Le bien est cadastré en tant que maison. D'après les données du cadastre, la maison a été érigée en 1956 et la dernière modification renseignée date de 2007. Elle compte 8 pièces habitables, 2 salles de bains et 1 garage.

Le bien est une villa quatre façades avec jardin. En raison de la déclivité du terrain, l'entrée principale est surélevée et accessible par un escalier extérieur. Le bien, qui était à l'origine un bungalow, a fait l'objet d'importants travaux de rénovation et de transformation en 2006-2007.

La maison a été organisée en différents espaces modulables et indépendants, qui communiquent par le hall. Les pièces de vie, situées au rez-de-chaussée donnent sur le jardin à l'arrière, orienté sud. Elles se composent d'un grand salon avec une salle à manger et d'une cuisine. Une grande terrasse, en partie couverte a été aménagée à l'arrière de la maison. Le rez-de-chaussée comprend également deux chambres (anciennes chambres d'enfants) avec une salle de bains. Un bureau avec wc a été aménagée dans l'aile latérale construite en 2006. Il dispose d'une entrée séparée mais communique également avec le reste de la maison. La maison dispose d'un étage, doté d'un système de climatisation, qui se compose d'un grand salon TV, d'un bureau et d'une grande chambre avec coin dressing et salle de bains. Le bureau et la chambre donne sur une terrasse. Le bien dispose également d'un niveau en sous-sol avec différentes caves et un garage dont la porte est dotée d'un système d'ouverture automatique.

(Bruxelles Fiscalité - 2018)

Superficie : L'ensemble des deux parcelles s'étend sur une superficie de 858 m². La maison a une superficie bâtie au sol de 194 m² et sa superficie utile s'élève à 265 m².

Performance énergétique : Certificat PEB G – 391 KwhEP (06/12/2019).

État du bien : Le bien est en très bon état. Il a fait l'objet d'important travaux de rénovation et de transformation en 2006-2007. Les finitions sont de qualité et en bon état.

7.2 CARACTERISTIQUES JURIDIQUES

7.2.1 PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

- **PRAS**: Le bien se trouve en zone d'habitation.

PRAS (CartoBF – BruGIS)

- **PPAS**: Le bien est situé dans le périmètre du PPAS n°14 Quartier du Nekkersgat qui régit les prescriptions de gabarit et d'esthétique, les zones de recul, les cours et jardins, les matériaux de construction, l'affichage publicitaire ainsi que l'entretien du bien.

PPAS

- **PAD** : /
- **Lotissement :** /
- **Permis d'urbanisme (OpenPermits) :** /
- **Patrimoine :** Le bien se situe dans le périmètre des 20m du monument et site classés dénommés 'Moulin du Neckersgat et ses abords'.

7.2.2 REVITALISATIONS URBAINES

- **Contrat de quartier durable (CQD) :** /
- **Contrat de rénovation urbaine (CRU):** /
- **Contrat d'axe et contrat d'îlot (CACI) :** /

7.2.3 ETAT DE SOL

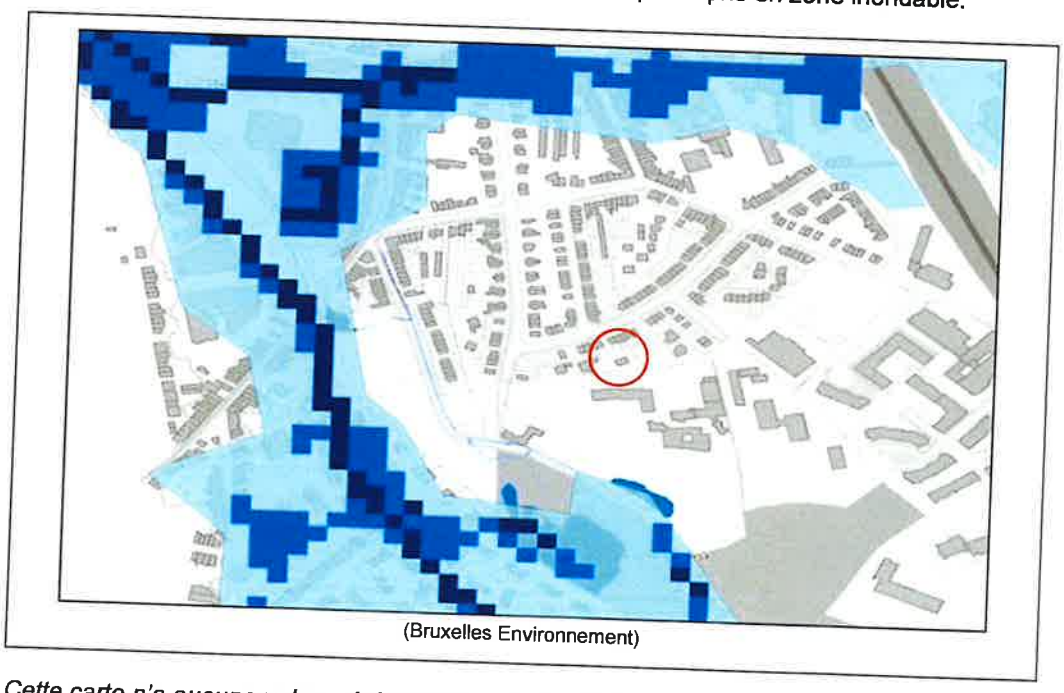
Selon l'inventaire de l'état du sol de Bruxelles Environnement, il n'y a pas de présomption de pollution du sol.

(Bruxelles Environnement)

Cette information est purement indicative et ne remplace en aucun cas l'attestation du sol qui est un document officiel comprenant les informations obligatoires en matière de vente ou de cession de permis d'environnement.

7.2.4 RISQUE D'INONDATION

Aucune précision ne figure dans la demande. Il ressort toutefois d'une consultation du portail geodata de Bruxelles Environnement que le bien n'est pas repris en zone inondable.



(Bruxelles Environnement)

Cette carte n'a aucune valeur réglementaire et n'a qu'une portée indicative.

7.2.5 SERVITUDE(S)

- Aucune précision ne figure dans la demande
- La présente estimation se fonde sur l'hypothèse que le bien n'est grevé d'aucune servitude. Si une information différente devait nous être communiquée, la présente estimation devrait être revue.

7.3 OCCUPANT(S)

Le bien appartient en pleine propriété au CPAS d'Uccle.

Aucune précision ne nous a été transmise quant à l'occupation actuelle du bien.

8. POINTS DE COMPARAISON

8.1 HYPOTHESE D'ESTIMATION

Il nous a été demandé d'estimer le bien en l'état en vue de finaliser la procédure de mise en vente publique.

8.2 POINTS DE COMPARAISON

Des points de comparaison ont été recherchés pour des villas à Uccle 6ème division.

N°	CAPAKEY	ADRESSE	PRIX (€)	SUP TERR (M²)	SUP UT. (M² SU)	€/M² SU	DATE
1	2						
2							
3							
4							
5							

(Consultimmo)

(MyMaps)

9. RAISONNEMENT ET EVALUATION

9.1 RAISONNEMENT

9.1.1 POINTS NEGATIFS :

- ✓ Situation éloignée du centre-ville
- ✓ Accessibilité relative en transports en communs (pas d'accès direct au réseau métro)
- ✓ PEB G

9.1.2 POINTS POSITIFS :

- ✓ Environnement calme et verdoyant
- ✓ Villa 4 façades avec grand jardin orienté sud
- ✓ Quartier recherché à Bruxelles
- ✓ Construction en très bon état
- ✓ Beaux volumes

9.2 EVALUATION

Il ressort de notre recherche de points de comparaison que le prix unitaire des villas sis à Uccle dans les environs du bien ici estimé oscille entre 2.700 et 4.266 €/m²SU. Cette assez grande amplitude est due à plusieurs facteurs influençant :

Compte tenu de ce qui précède, nous estimons le prix unitaire du bien sis avenue Achille Reisdorff 58 à 3.900 €/m²SU, soit une valeur vénale de 1.033.500 € (3.900 €/m²SU x 265 m²SU), que nous arrondissons à 1.030.000 €

9.3 CONCLUSION

La valeur vénale du bien a été estimée à un montant de **1.030.000 €**.

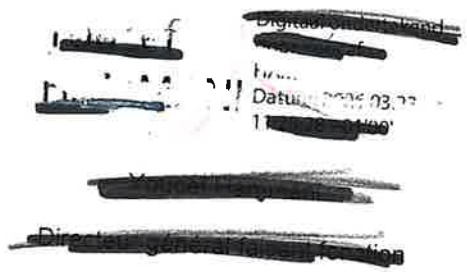
10. DISPOSITIONS PARTICULIERES

La présente estimation se fonde sur l'hypothèse que le bien n'est pas pollué, qu'il ne contient pas d'amiante et qu'il est vendu libre d'occupation.

Les données communiquées au demandeur dans la présente estimation sont confidentielles. Elles comportent des **informations** liées à des personnes physiques ou morales **couvertes par le secret fiscal** et ne peuvent être utilisées en dehors de l'objet qui a justifié la demande. L'usage abusif de ces données expose les fonctionnaires publics et les agents des organismes publics à des poursuites pénales.

Bruxelles Fiscalité attire par ailleurs l'attention du destinataire du présent rapport d'estimation que la diffusion auprès de tiers non autorisés peut être préjudiciable en cas de procédure d'expropriation judiciaire ultérieure et **qu'elle n'engage dès lors pas sa responsabilité si tel devait être le cas**.

Fait à Bruxelles le 16 mars 2026



Commissaire