



EVER'ONE

Avenue Henri Conscience 41

1140 Evere

Tel: 02 241 21 21

E-mail: info@century21everone.be

Bruxelles, le 29 juillet 2016

Cher Maître Simeons

Comme convenu lors de notre entretien téléphonique, vous trouverez ci-annexé le résultat de mes investigations concernant l'estimation sommaire de la valeur vénale de votre bien immobilier.

La valeur communiquée ci-après pourrait être obtenue dans nos conditions normales de publicité, de visite et de suivi. En tenant compte du marché immobilier actuel et pendant une période suffisante de mise en vente.

N'oubliez pas qu'une communication professionnelle, ainsi qu'une publicité régulière durant une période minimum garantit une information objective aux amateurs et le meilleur prix pour les vendeurs.

Nous estimons votre bien sur base des points de comparaisons, de l'état général de votre bien et de notre expérience professionnelle. Les données sont basées sur les prix réels et les prix annoncés.



EVER'ONE

Avenue Henri Conscience 41

1140 Evere

Tel: 02 241 21 21

E-mail: info@century21everone.be

Notes Liminaires

▪ Calcul de l'estimation :

- La valeur vénale ou de gré à gré

Telle qu'elle est reprise dans le présent rapport d'évaluation correspond au meilleur prix auquel un bien pourrait raisonnablement être vendu à la date de l'expertise.

Cette valeur est donc celle d'un bien soumis au jeu de l'offre et de la demande sur un marché déterminé, et dans les conditions suivantes :

- Il existe des acheteurs susceptibles d'acquérir le bien ;
- Le vendeur a la ferme intention de vendre, mais n'est pas contraint de réaliser trop rapidement une opération ayant pour conséquence la liquidation brusquée de son patrimoine ;
- Le délai de commercialisation est raisonnable et tient compte de la nature et de l'importance du bien, ainsi que de l'état du marché, celui-ci étant supposé ne pas subir de variations significatives pendant ladite période ;
- Le bien est proposé sur le marché aux plus grand nombre d'acquéreurs possible ;
- Il ne sera pas tenu compte d'une surenchère éventuelle émanant d'un acheteur agissant en raison d'une convenance particulière.

Elle ne doit pas être confondue avec :

- La valeur à neuf ou valeur d'assurances (police) ;
- La valeur d'amortissement (comptable ou fiscale) ;
- La valeur économique d'utilisation ;
- La valeur d'expropriation.

Notre appréciation de la valeur en vente de gré à gré a été conduite en deux temps :

- Définir les caractéristiques de ce bien (description, analyse juridique, qualité de la construction et du confort, état d'entretien, localisation, situation locative, possibilités d'utilisation actuelle ou potentielle, etc...).
- Situer ce bien dans le marché correspondant (analyse des transactions récentes et de l'évolution du marché local pour des biens comparables).

Ce sont ces deux principes directeurs que nous avons suivis pour mener à bien notre estimation.



EVER'ONE

Avenue Henri Conscience 41

1140 Evere

Tel: 02 241 21 21

E-mail: info@century21everone.be

▪ **Remarques quant à notre mission**

Ajoutons encore que notre évaluation est effectuée sur base des informations et renseignements communiqués et considérés comme exacts.

La valeur de cette propriété est estimée en considérant son affectation actuelle comme conforme aux prescriptions urbanistiques actuellement en vigueur.

Notre mission d'évaluation ne comportait pas d'expertise technique et/ou de structure.

Le bâtiment a donc été considéré, sauf précisions explicitement stipulées dans le présent rapport, comme étant en bon état, compte tenu du contexte général.

Les équipements ont été appréciés comme étant en état de fonctionnement normal, tenant compte de leur âge et de leur état d'entretien

Enfin, aucun test n'a été effectué dans le but de déceler la présence de matériaux nocifs comme par exemple l'asbeste dans le bâtiment ou la pollution du sol

La présente estimation est réalisée en présumant qu'aucun matériau dangereux ou interdit actuellement n'est présent dans l'immeuble, ne diminuant pas, dès lors, la valeur du bien.

▪ **Dimensions et superficies**

Les dimensions et les superficies reprises ci-après, résultent soit d'un message rapide sur place, soit d'un calcul sur base des plans communiqués. Elles sont à considérer sous réserve d'une vérification précise et sont données à titre purement informatif.

Selon les usages pratiqués, les surfaces bâties de chaque niveau ont été calculées en englobant tous murs ou cloisons intérieurs ainsi que les escaliers privatifs et sous déduction de certaines surfaces non utilisables.

Ces surfaces ont également été calculées à partir de l'axe des murs mitoyens et en reprenant la totalité de l'épaisseur des murs extérieurs non mitoyens.

Certaines surfaces peuvent être pondérées selon l'usage qui peut (ou ne pas) en être fait.

▪ **Servitudes**

Sur base des éléments qui nous ont été donnés en communication, le bien expertisé n'est grevé d'aucune servitude particulière.

S'il se révélait par la suite, qu'une quelconque servitude non mentionnée dans le présent rapport pesait sur les biens en cause, il conviendrait d'effectuer sur les valeurs ci-après déterminées, un abattement dont l'importance serait fonction de l'incidence de ladite servitude.



EVER'ONE

Avenue Henri Conscience 41

1140 Evere

Tel: 02 241 21 21

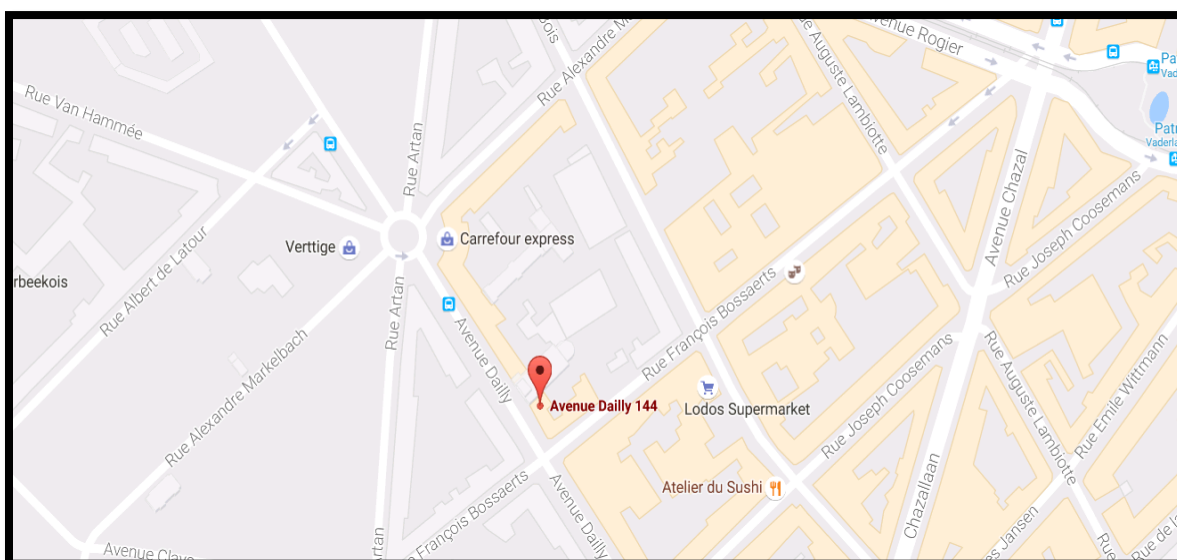
E-mail: info@century21everone.be

▪ **Permis de bâtir**

Il n'entre pas dans la présente mission de vérifier si, lors de la construction de l'immeuble ou lors de la réalisation d'éventuels travaux ultérieurs, toutes les autorisations concernant le permis de bâtir ont été accordés et si le bâtiment réalisé correspond exactement au projet qui a été autorisé par les autorités compétentes.

En conséquence, et sauf stipulation contraire dans le présent rapport, nous considérons que lesdites autorisations ont été accordées et que cette construction est conforme aux prescriptions émises, en son temps, par la Commune et/ou la Région.

Situation géographique : avenue Dailly 144, 1030 Bruxelles (Schaerbeek)



Généralités

Type d'habitation: immeuble de rapport

Etat général de l'habitation : à rénover totalement



EVER'ONE

Avenue Henri Conscience 41

1140 Evere

Tel: 02 241 21 21

E-mail: info@century21everone.be

Evaluation de votre habitation



Eléments favorables :

- Situation
- Jardin
- Potentiel

Eléments défavorables :

- Grosses rénovations
- Garage manquant

Valeur vénale de votre bien sur le marché immobilier :

+/- 250.000€

Dans le cadre d'une mise en vente, il serait souhaitable d'annoncer votre bien au prix de :

299.000€



EVER'ONE

Avenue Henri Conscience 41

1140 Evere

Tel: 02 241 21 21

E-mail: info@century21everone.be

Vendre à un prix plus élevé ?

Nous ne refusons jamais d'essayer. Toutefois, un bien qui reste trop longtemps à vendre se déprécie. Il convient alors d'adopter une stratégie de vente tout à fait différente et de ne pas laisser perdurer une situation n'apportant pas de résultat. Nous pourrions vous conseiller dans le cas où vous souhaitez quand même essayer.

Pourquoi choisir CENTURY 21 Ever'One ?

- 1^{er} réseau dans le monde et en Belgique
- Le partenariat d'un réseau de plus de 180 agences en Belgique
- Le spécialiste de votre quartier, votre commune
- Une visibilité excellente et un plan marketing approprié
- Une équipe professionnelle à votre service
- Des conseillers formés, tant sur plan juridique que commercial
- Une disponibilité téléphonique totale
- Une diffusion internet sur les plus grands sites belges
- Une diffusion sur les réseaux sociaux ainsi que sur le réseau intranet de l'OTAN
- Une liste de plusieurs centaines de clients en attente.
- Un entretien personnalisé pour chaque candidat acquéreur préalable à toute visite
- Une analyse fiable des capacités de financement des candidats acquéreurs
- Une charte « garantie qualité » unique en Belgique

Nous ferons la différence

L'expérience du métier et de la négociation : Notre travail à plein temps.

Une bonne connaissance des attentes des acquéreurs via un système d'interview. En effet, bien connaître leurs attentes et leur historique permet d'obtenir le prix le plus élevé.

On peut montrer un bien et vendre un bien immobilier, le choix d'un acquéreur peut se jouer sur un détail. Vendre, c'est aussi attirer l'attention des potentiels acquéreurs sur les détails qui ont de l'importance à leurs yeux.

Dans la valeur d'un bien, il y a des éléments objectifs et mesurables, ex : situation, dimensions, nombre de pièce, ... Il y a aussi une partie non mesurable, une valeur psychologique / de convenance donnée par l'acquéreur, ex : proximité d'un membre de la famille, un bien qui rappelle l'enfance, ...

Il va de soi qu'en tant qu'agent immobilier et commercial, nous prenons un maximum d'information auprès du candidat acquéreur, ce qui nous permet de valoriser au mieux votre bien. Et pour un particulier, ce genre d'information est difficile à obtenir.



EVER'ONE

Avenue Henri Conscience 41

1140 Evere

Tel: 02 241 21 21

E-mail: info@century21everone.be

Compte-rendu de visites : après chaque visite nos clients nous remplissent un document reprenant leur avis (points positifs et négatifs) concernant le bien. Ce qui va nous permettre d'avoir un ressenti et de pouvoir vous le transmettre lors du **rapport d'activité** (rendez-vous avec le propriétaire à l'agence toutes les 4 à 6 semaines).

Nous insistons sur le fait que nous ne faisons pas de visites groupées.

Concurrence en interne : nous disposons de plusieurs vendeurs. Lorsque l'un d'eux obtient une offre, nous ne communiquons pas le prix obtenu mais nous informons de l'existence de l'offre. Ceci va permettre aux autres vendeurs de recontacter les acquéreurs intéressés afin d'obtenir le prix maximum qu'ils sont capable d'offrir pour votre bien.

Contactez-nous rapidement,

En espérant avoir répondu à votre attente, je vous prie d'agréer, Maitre Simeons, l'expression de mes sentiments les meilleurs.



Gaelle MAERSCHALCK

Sylvain COUCHANT

0477/90.57.10

Expert Immobilier

IPI n° 509.897

IPI n° 507.785

CENTURY 21 Ever'One

☎02/241.21.21