



EVER'ONE

Avenue Henri Conscience 41

1140 Evere

Tel: 02 241 21 21

E-mail: info@century21everone.be



EVER'ONE



EVER'ONE

Avenue Henri Conscience 41

1140 Evere

Tel: 02 241 21 21

E-mail: info@century21everone.be

Procès-verbal d'expertise en valeur vénale
Bien sise à Rue Metsys 36
1030 Schaerbeek





EVER'ONE

Avenue Henri Conscience 41

1140 Evere

Tel: 02 241 21 21

E-mail: info@century21everone.be

Bruxelles, le 21 novembre 2016

Cher Monsieur Spruyt,

Comme convenu, 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

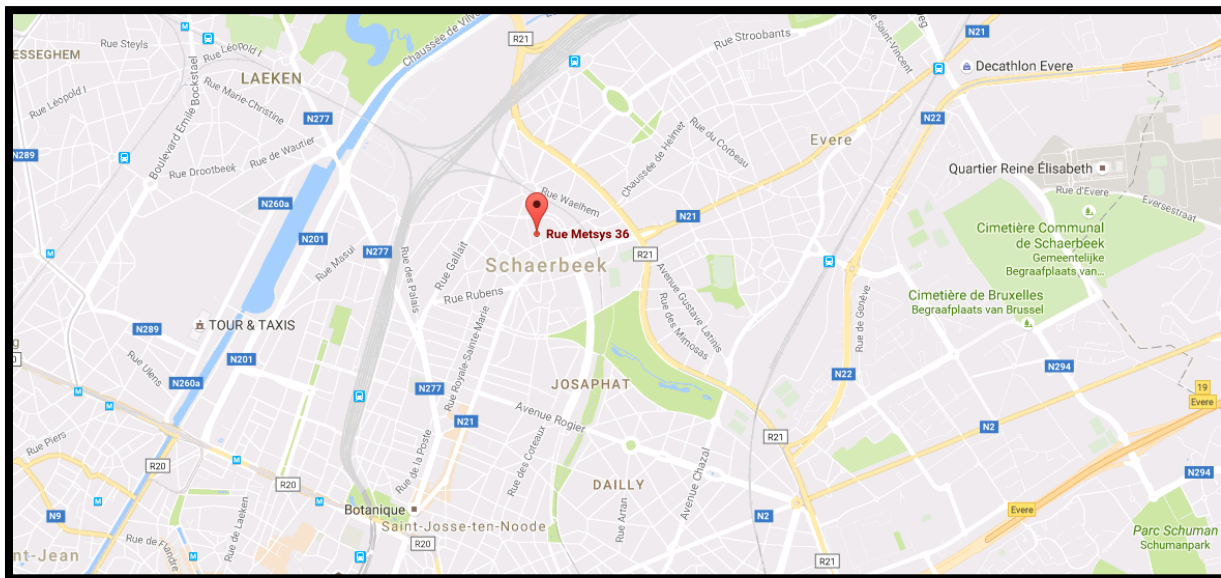
Avenue Henri Conscience 41

1140 Evere

Tel: 02 241 21 21

E-mail: info@century21everone.be

Situation géographique



Généralités

Type d'habitation: Immeuble 3 unités

Etat général de l'habitation : à rénover

Type de chauffage : convecteurs au gaz

Type de châssis : double vitrage et simple vitrage



EVER'ONE

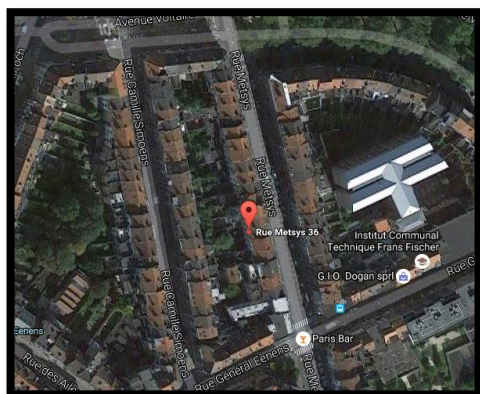
Avenue Henri Conscience 41

1140 Evere

Tel: 02 241 21 21

E-mail: info@century21everone.be

Evaluation de votre habitation



Eléments favorables :

- Services à proximité
- Jardin
- Potentiel

Eléments défavorables :

- Travaux à envisager

Valeur vénale de votre bien sur le marché immobilier :

+/- entre 270.000€ et 300.000€

Dans le cadre d'une mise en vente, nous vous conseillerions de ne pas dépasser le prix de :

330.000€

A titre informatif :

Rendement locatif estimé annuellement après travaux à +/- 20.000€

Rez: 750€

1^{er} : 500€

2^{ème} (duplex): 750€

Total 2.000€

Rapport annuel minimum recherché par un investisseur : 5 à 6%

Revenu locatif annuel : 20.000€ (estimation après travaux).

Cout de l'opération estimé après travaux : +/- 448.000€ (achat + frais + travaux)
rendement net (pour un achat à 300.000€) 4,5%



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 3 à 4 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, Monsieur Spruyt, l'expression de mes sentiments les meilleurs.



Gaelle MAERSCHALCK

Sylvain COUCHANT

0477/90.57.10

0478/78.61.78

Expert Immobilier

IPI n° 509.897

IPI n° 507.785

CENTURY 21 Ever'One

☎02/241.21.21