



Monsieur Hervé BEZARD

L'ISLE ADAM, le 14 Novembre 2022

## ESTIMATION DE LA VALEUR VENALE

Monsieur,

Vous avez bien voulu nous consulter pour connaître la valeur du bien immobilier sis à :

**3 Rue de la Bellevue – 95630 MERIEL**

Une maison individuelle de type F 5 d'une superficie d'environ 113 m<sup>2</sup> comprenant :

**Au rez-de-chaussée** : Une entrée, un séjour, une salle à manger, une cuisine aménagée et équipée donnant sur une véranda, une salle d'eau, un WC séparé.

**A l'étage** : Un palier desservant trois chambres, WC séparé.

**Un sous-sol total** : Une buanderie, une chaufferie, pièce rangement.

Le tout édifié sur un terrain clos et arboré d'une superficie d'environ 835 m<sup>2</sup>, deux garages attenants, une dépendance aménagée d'une superficie d'environ 20 m<sup>2</sup>.

Compte tenu du marché immobilier actuel, et sous réserve que des recherches (amiante, plomb, termites, DPE, ERNT...) ne fassent apparaître de servitude particulière ou l'existence d'éléments pouvant compromettre la santé du bâti et ou de ses occupants, nous évaluons la valeur de votre bien dans une fourchette de prix qui se situe entre **410.000.00 euros (quatre cent dix mille euros) et 420.000.00 euros (quatre cent vingt mille euros) net vendeur, la commission d'agence restant à la charge de l'acquéreur.**

Vous remerciant de la confiance que vous voulez bien nous témoigner.

Nous restons à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Nous vous prions de croire, Monsieur, en l'assurance de nos sentiments distingués.

Pour la S.A.R.L.  
Marie-Hélène BABER

### CABINET DE TRANSACTIONS ET DE GERANCE

**Siège** : 20, avenue des Bonshommes – B.P 10039 (95290) L'ISLE ADAM  
**Bureaux** : 2, rue du Pâtis (95290) L'ISLE ADAM  
R.C. Pontoise B 344 912 894 – N° SIRET 344 912 894 00013

Tél : 01.34.69.45.08

**Site Internet** : [www.ctg-immobilier.com](http://www.ctg-immobilier.com)  
**Email** : [mhb.acdi@gmail.com](mailto:mhb.acdi@gmail.com)

**Gérante** : F. ROUSSEAU-DELORME

**Caution** : SOCIETE GENERALE – 29, Boulevard Haussmann (75009) PARIS

**Carte Professionnelle** : CPI n° 9501 2018 000 037 231 délivrée par la CCI PARIS ILE DE FRANCE



## **NOS CRITERES D'ESTIMATION**

- Pour réaliser l'estimation de votre bien, les professionnels de l'agence ACDI u

- 1) La situation géographique
- 2) Le quartier et son environnement
- 3) La proximité des transports en commun, commerces, écoles, infrastructures de loisirs...

- Nous tenons également compte :

- 1) De l'année de construction de votre bien
- 2) Des matériaux utilisés
- 3) De l'état général de votre bien
- 4) De la superficie habitable
- 5) De l'existence d'annexes
- 6) De la superficie du terrain
- 7) Des prestations intérieures et des éléments de confort

- Notre cotation locale :

Une analyse comparative de marché qui recense toutes les transactions de biens immobiliers similaires ou se rapprochant au plus près de votre bien immobilier sur votre commune et sur les communes limitrophes ;

L'expérience de nos conseillers et leur professionnalisme démontrés depuis plus de 25 ans.

### **CABINET DE TRANSACTIONS ET DE GERANCE**

Siège : 20, avenue des Bonshommes – B.P 10039 (95290) L'ISLE ADAM

Bureaux : 2, rue du Pâtis (95290) L'ISLE ADAM

R.C. Pontoise B 344 912 894 – N° SIRET 344 912 894 00013

Tél : 01.34.69.45.08

Site Internet : [www.ctg-immobilier.com](http://www.ctg-immobilier.com)

Email : [mhb.acdi@gmail.com](mailto:mhb.acdi@gmail.com)

Gérante : F. ROUSSEAU-DELORME

Caution : SOCIETE GENERALE – 29, Boulevard Haussmann (75009) PARIS

Carte Professionnelle : CPI n° 9501 2018 000 037 231 délivrée par la CCI PARIS ILE DE FRANCE



## **LES DOCUMENTS A FOURNIR POUR LA VENTE**

Lors de la signature d'un avant-contrat, certains documents sont indispensables et doivent être obligatoirement fournis à l'acquéreur. Disposer de ces pièces dès le début de la mise en vente permet de gagner en réactivité et d'éviter des délais inutiles et susceptibles de fragiliser la transaction. Voici, dans l'idéal, la liste des pièces à nous fournir dès la signature du mandat de vente :

### Cas général :

Le titre ou l'attestation de propriété

La taxe foncière

Le mesurage (ou métré), loi Carrez pour les copropriétés

Les coordonnées de votre notaire

Les consommations annuels EDF / GDF

Les diagnostics techniques

### Cas particulier :

1. Votre bien est en copropriété, il nous faut :

Les coordonnées du syndic

Le règlement de copropriété

Les procès-verbaux des 3 dernières assemblées générales

Les justificatifs des charges des 4 derniers trimestres

Une expertise amiante des parties communes

2. Votre bien est loué, il nous faut :

La copie du bail

3. Pour les terrains à bâtir, il nous faut :

Les plans du terrain - Le certificat d'urbanisme - L'étude de sol - Le bornage.

**NB :** Dans tous les cas, il nous faudra dès la mise en vente de votre de votre bien immobilier le DPE et pour le jour de l'acte sous-seing privé l'ensemble des autres diagnostics techniques rendus obligatoires par la loi et concernant votre bien.

### **CABINET DE TRANSACTIONS ET DE GERANCE**

**Siège :** 20, avenue des Bonshommes – B.P 10039 (95290) L'ISLE ADAM

**Bureaux :** 2, rue du Pâtis (95290) L'ISLE ADAM

R.C. Pontoise B 344 912 894 – N° SIRET 344 912 894 00013

**Tél :** 01.34.69.45.08

**Site Internet :** [www.ctg-immobilier.com](http://www.ctg-immobilier.com)

**Email :** [mhb.acdi@gmail.com](mailto:mhb.acdi@gmail.com)

**Gérante :** F. ROUSSEAUX-DELORME

**Caution :** SOCIETE GENERALE – 29, Boulevard Haussmann (75009) PARIS

**Carte Professionnelle :** CPI n° 9501 2018 000 037 231 délivrée par la CCI PARIS ILE DE FRANCE



## QUELQUES CONSEILS DE VENTE

Aujourd'hui, notre métier ne se limite plus à celui de la négociation immobilière : nous avons également un rôle de conseil à apporter. Nous nous permettons donc de vous dresser ici une liste non-exhaustive de préconisations pour mettre toutes les chances de votre côté :

1. Pensez à tenir rangé et propre votre appartement ou votre pavillon. Cela peut vous sembler secondaire alors que c'est un élément primordial : l'acquéreur doit pouvoir se projeter en voyant votre « chez vous » qui deviendra son « chez lui ».
2. Réparez et entretenez ce qui doit l'être. A moins qu'il ne recherche un bien à rénover, un acheteur préfère s'éviter les travaux, aussi petits soient-ils.
3. Les placards doivent refléter la capacité de rangement de votre bien. Pensez à les ordonner !
4. N'oubliez pas d'ouvrir les volets ! L'acquéreur veut toujours se rendre compte de la lumière dont chaque pièce profite.
5. Accordez une importance particulière à la cuisine et aux salles de bains. Elles doivent être d'une propreté irréprochable.
6. L'atmosphère générale de votre bien doit être des plus agréables. Si vous êtes présent lors de la visite, n'hésitez pas à aérer et parfumer légèrement votre intérieur. Pensez également à éviter les bruits parasites (télévision, radio, aspirateur...)
7. Si vous avez des animaux domestiques, sachez que votre acquéreur ne nourrit pas forcément les mêmes sentiments que vous envers nos amis les bêtes. Afin d'éviter tout incident, essayez autant que faire se peut de les tenir écarter.
8. N'intervenez pas pendant les visites. Nous devons rester le principal interlocuteur de l'acquéreur. Si celui-ci a des questions, et que nous n'avons pas les réponses, nous ne manquerons pas de revenir vers vous. Pour le reste, laissez faire les professionnels de l'immobilier que nous sommes.
9. Si le visiteur aborde avec vous la question du prix, là encore, ne lui répondez pas. La phase de négociation n'intervient qu'en deuxième lieu, et jamais pendant la visite.
10. Evitez une personnalisation trop affirmée de votre bien. Votre futur acquéreur doit être en mesure d'imaginer sa propre décoration.

### CABINET DE TRANSACTIONS ET DE GERANCE

Siège : 20, avenue des Bonshommes – B.P 10039 (95290) L'ISLE ADAM

Bureaux : 2, rue du Pâtis (95290) L'ISLE ADAM

R.C. Pontoise B 344 912 894 – N° SIRET 344 912 894 00013

Tél : 01.34.69.45.08

Site Internet : [www.ctg-immobilier.com](http://www.ctg-immobilier.com)

Email : [mhb.acdi@gmail.com](mailto:mhb.acdi@gmail.com)

Gérante : F. ROUSSEAUX-DELORME

Caution : SOCIETE GENERALE – 29, Boulevard Haussmann (75009) PARIS

Carte Professionnelle : CPI n° 9501 2018 000 037 231 délivrée par la CCI PARIS ILE DE FRANCE