



FICHE DE PRESTATION · VENDRE

L'avis *de valeur*

Que vaut votre bien, preuves à l'appui ? Un avis écrit, argumenté, offert et sans engagement : trois lectures, un indice de confiance et la valeur bancaire.

Offert sans engagement	48 h pour l'avis écrit, après la visite	Trois lectures et la valeur bancaire, à part
---------------------------	--	---



01 EN BREF

Un prix, *preuves à l'appui*

Un chiffre sans justification ne vous sert à rien, ni face à un acheteur, ni face à sa banque. Vous recevez un avis écrit : les comparables retenus, les données officielles du bâtiment, ce qui fait monter le prix et ce qui le freine.

0.–

l'avis est offert, sans engagement

24 h

ouvrables pour le premier appel

1 heure

de visite sur place

48 h

pour l'avis écrit, après la visite

02 LE PARCOURS

De l'adresse *à l'avis écrit*

I**L'adresse**

Saisie sur la page Estimer, ou au téléphone. La fiche du bâtiment est lue au registre fédéral.

II**L'appel**

Sous 24 heures ouvrables, pour préciser le bien et votre projet, et fixer la visite.

III**La visite**

Une heure sur place : l'état réel, la lumière, les nuisances, ce qu'aucune donnée ne voit.

IV**L'avis**

Écrit, sous 48 heures : une fourchette, le prix de mise en vente conseillé, la valeur bancaire.

Le formulaire demande l'adresse, le type de bien (appartement PPE, villa individuelle ou mitoyenne, immeuble de rendement, terrain), l'état, les surfaces, les pièces, l'année, les atouts, le motif et l'horizon ; le prix que vous avez en tête et les particularités sont facultatifs. Rien n'est transmis à des tiers.

Dès l'adresse choisie, la maison lit la fiche du bâtiment au registre fédéral (année, surfaces, chauffage) et, sans l'afficher, le bruit routier et ferroviaire, la desserte en transports publics, la zone à bâtir, le radon et le potentiel solaire du toit.



03 LA MÉTHODE

Trois lectures *indépendantes*

Le marché, la banque, l'investisseur : trois regards sur le même bien, rapprochés, dont l'écart est mesuré. Un prix juste vend ; un prix flatteur s'use.

**La valeur comparative**

Les ventes récentes du secteur, chaque comparable ajusté par une grille écrite et actualisé avec l'indice des prix de l'OFS.

**La valeur hédoniste**

Un modèle statistique de la famille de ceux qu'utilisent les banques ; c'est lui qui annonce la valeur bancaire.

**La valeur de rendement**

Si le bien est loué, la valeur tirée de son état locatif.

04 LA CONFIANCE

Un indice *sur chaque avis*

La pondération

Les lectures sont pondérées entre elles, et leur écart est mesuré.

L'indice A, B ou C

Chaque avis porte son indice de confiance : vous savez ce que vaut le chiffre que vous lisez.

L'écart de 15 %

Au-delà de 15 % d'écart entre les lectures, pas d'avis sans contre-visite.

Les sources

L'avis cite ses comparables et ses sources. Nous ne surévaluons pas pour obtenir un mandat.

**La valeur bancaire, à part**

Ce qu'une banque retiendra pour financer un acheteur. C'est souvent elle qui décide de la vente. Elle figure à part sur chaque avis.



05 CE QUE VOUS RECEVEZ

Un avis *qui sert à décider***Une fourchette**

La valeur de votre bien, établie par les trois lectures.

**Le prix conseillé**

Le prix de mise en vente que la méthode permet de défendre.

**La valeur bancaire**

Donnée à part, pour savoir ce qu'un acheteur pourra financer.

**Les atouts et les freins**

Ce qui fait monter le prix, ce qui le retient, avec les données officielles.

**Un bien loué**

Le bail passe à l'acheteur ; une éventuelle autorisation cantonale (LPPPL) est vérifiée dès l'estimation.

**Une hypothèque en cours**

Avec un taux fixe, la pénalité de remboursement anticipé est chiffrée avant de fixer le prix.

06 ET ENSUITE

Sans engagement, *et chaque année***Sans engagement**

Demander un avis de valeur n'oblige à rien : la suite se décide plus tard, ou jamais.

La mise à jour annuelle

Chaque année, une mise à jour de votre avis vous est offerte.

Si vous confiez la vente

Un forfait fixe dès 8'900.- hors TVA, en mandat exclusif. Aucun pourcentage sur le prix.

L'Essentiel ou le Premium

L'Essentiel ne se paie que si la vente se fait. Le détail figure dans les documents B4 et B5.

Chaque bien est prouvé, chaque prix défendu.

Que vaut *votre bien* ?

Saisissez l'adresse sur la page Estimer ou appelez-nous : un appel sous 24 heures ouvrables, une visite d'une heure, un avis écrit sous 48 heures.

TÉLÉPHONE

021 312 85 58

jour et nuit, week-end compris

COURRIEL

hello@affinites.ch

réponse sous 24 heures ouvrables



Cette prestation en
ligne

Alexandre · Affinités Immobilier
Avenue de Lavaux 70A, 1009 Pully

NOS PRESTATIONS



Avis de valeur



Essentiel



Premium



Commercial



Passeport



Diagnostic



Accompagnement



La Chasse