BARNES
INTERNATIONAL REALTY

Mandataire judiciaire
Représente la Société Fendy pour le 12 boulevard Jean Mermoz
92200 Neuilly-Sur-Seine

Neuilly, le 12 octobre 2026

Objet : Avis de valeur de l'appartement situé au 12 boulevard Jean Mermoz– Neuilly-sur-Seine

Madame, Monsieur,

A la suite de notre visite du bien immobilier situé à l'adresse référencée ci-dessus, je vous fais part de mes recommandations.

Le bien considéré :

Il s'agit d'un appartement de 130 m² avec une terrasse situé au 3ème étage et dernier étage d'un immeuble semi-récent de bonne facture.
Ce bien comprend une grande réception prolongée par une cuisine dînatoire entièrement équipée, deux suites disposant chacune de leur salle de bains ou salle de douche. Un escalier mène à l'étage supérieur donnant sur une pièce à vivre qui ouvre sur une terrasse aménagée.

Deux caves complètent ce bien. Possibilité de louer une place de parking.

L'analyse de Barnes :

Outre la prise en compte du marché immobilier actuel, nous avons identifié des points importants lors de notre visite permettant de mieux ajuster la valorisation de votre bien. La prise en compte de ces éléments nous permettra de définir notre politique commerciale.

Nous considérons les aspects suivants comme les plus valorisants :

- Adresse extrêmement recherchée, à proximité du métro, des commerces et des écoles,
- Un plan optimal, sans perte de place,
- Etage élevé,
- Appartement lumineux et calme,
- Bien traversant,
- Appartement en parfait état avec des matériaux de qualité,
- Une très belle terrasse.

BARNES NEUILLY
22, rue de l'Hôtel de Ville – 92200 Neuilly-sur-Seine – +33 (0)1 55 61 92 90
neuilly@barnes-international.com | www.barnes-international.com

BARNES SAS AU CAPITAL DE 60 000 € • SIRET 414 057 992 00136 • RCS NANTERRE • GARANTIE FINANCIERE LLOYD-SEGAP • CARTE PROFESSIONNELLE CPI 9201 2016 000 014 363 • TVA INTRACOMMUNAUTAIRE FR39414057992

Les quelques réserves suivantes peuvent toutefois pondérer notre évaluation :

- Vis-à-vis des deux côtés malgré le dernier étage,
- Uniquement deux chambres dans cette surface,
- Absence de parking (pouvant être rédhibitoire pour de nombreux clients séniors),
- Absence d'autorisation pour la climatisation et l'agrandissement de l'édicule sur la terrasse.

Compte tenu de ces éléments, notre recommandation serait de présenter ce bien à un prix ambitieux de 2 350 000 € HAI (Honoraires Barnes de 5% ramenés à 4% en cas d'exclusivité.)

Sa **valeur de marché** réelle devrait plutôt se situer **autour de 2 200 000 € et 2 300 000 € Honoraires inclus.**

En effet, un bien présenté à un prix trop élevé risque de rester longtemps sur le marché. Or nous savons que le début de commercialisation est un moment crucial où nous ferons venir les meilleurs acquéreurs.

En conséquence, il convient de ne pas laisser passer les meilleurs clients du début, ceux ciblés et en recherche très active. Perdre ce premier flux de clients avec un prix qui les refroidit serait une erreur. Il est, en effet, toujours plus compliqué de les remotiver ensuite.

Notre approche commerciale consiste à contacter nos clients les plus qualifiés pour votre bien, par conséquent **les premières propositions d'achat sont déterminantes** et doivent être considérées très sérieusement : ces clients connaissent bien le marché dans la mesure où ils recherchent souvent depuis plusieurs mois et sont très réactifs.

Je reste à votre disposition pour en discuter.



Valentine Paillet
Directrice Neuilly
06.16.26.21.98
v.paillet@barnes-international.com

BARNES NEUILLY
22, rue de l'Hôtel de Ville – 92200 Neuilly-sur-Seine – +33 (0)1 55 61 92 90
neuilly@barnes-international.com | www.barnes-international.com

BARNES SAS AU CAPITAL DE 60 000 € • SIRET 414 057 992 00136 • RCS NANTERRE • GARANTIE FINANCIERE LLOYD-SEGAP • CARTE PROFESSIONNELLE CPI 9201 2016 000 014 363 • TVA INTRACOMMUNAUTAIRE FR39414057992