



## METODE COMPARATIVE.

Les acquéreurs comparent pour acheter  
Nous comparons pour estimer.  
Ne pas oublier que les acquéreurs ont une meilleure  
connaissance du secteur que nous.



5

---

---

---

---

---

---

---

---

## METHODE COMPARATIVE

Il faut comparer l'affaire que vous voulez estimer à :

- Biens similaires RECEMMENT VENDUS, cela montre ce que les acquéreurs acceptent de payer
- Biens similaires RECEMMENT MIS EN VENTE, cela montre la concurrence
- Biens similaires EN VENTE DEPUIS PLUS DE 6 MOIS, cela montre ce que les acquéreurs n'acceptent pas de payer

6

---

---

---

---

---

---

---

---

## POUR OBTENIR LES INFORMATIONS

- Notre agence
- Agence concurrente
- Notaires (statistiques)
- Annonces journaux
- Le client qui a acheter ( info prix- secteur)
- Le vendeur qui a vendu : lui demander le prix de vente et depuis combien de temps

7

---

---

---

---

---


---

---

---



### VALEUR DE CONSTRUCTION



VALEUR DU  
TERRAIN +  
VALEUR DE LA  
CONSTRUCTION +  
MARGE JARDIN,  
CUISINE ET  
TRAVAUX DIVERS

14

---

---

---

---

---

---

---

---

### VALEUR DE CONSTRUCTION

Exemples : maison pl. pied 100m<sup>2</sup> + petit gge

- Sur le secteur de Montmelian ( Savoie )
  - Terrain : 61 000 €
  - Villa : 83800 €
  - Cuis+jardin+ finition : 16 000 €
- Total : 160 800 €
- Marge propriétaire : 16 000 €
- Prix de vente raisonnable : 176 800 € ( 1 159 731 F)

15

---

---

---

---

---

---

---

---

### VALEUR DE CONSTRUCTION

- Exemple maison pl. pied 110m<sup>2</sup> sur Hauteurs d'AIX LES BAINS
  - Terrain 1000m<sup>2</sup> : 115 000 €
  - Construction : 99 091 €
  - Cuisine, jardin, finition : 16 000 €
  - Marge : 22800 €
  - Total vente : 252 891 € ( 1 658 856 F)
  - Si terrain BRISON ST INNOCENT : villa 198 000 € car foncier moins cher.

16

---

---

---

---

---

---

---

---

**METHODE 4  
VALEUR LOCATIVE**

**Valeur locative**

**Prix du loyer x 12  
Hors charge  
Divisé par la rentabilité  
En%**


**EXEMPLE**

**LOCATION 1500€ PAR  
MOIS**

**1500€X 12 = 18000€  
18000€ : 5%= 360 000€**


# RENTABILITE

**LOYER 12 MOIS DIVISE-  
PAR SOMME INVESTI  
POUR LE BIEN  
= EN %**


**EXEMPLE  
LOCATION 1500€ PAR  
MOIS  
PRIX ACHAT 300 000€  
1500€X 12 = 18000€:  
300000=0,06%  
18000€ : 6%= 300 000€**
