



Réaliser une estimation



- 1) Les estimations physiques
- 2) Les estimations en ligne



1) Les estimations physiques

Les estimations physiques sont celles que tout conseiller immobilier doit savoir réaliser. Elles doivent être suffisamment précises pour être professionnelle, tout en gardant une certaine latitude afin de pouvoir garder une marge de négociation.

Pour arriver à un résultat, plusieurs méthodes doivent être mises en place (valeur à neuf, par démembrement, par analogie, etc.)



1) Les estimations physiques : La valeur à neuf

La méthode d'estimation dite « valeur à neuf ». Cette méthode permet d'obtenir la borne haute du prix. Une maison ancienne ne valant pas le prix d'une neuve (dans la majorité des cas).

En quoi consiste-t-elle ? Il s'agit d'évaluer le prix de chaque composante d'un bien au prix du neuf. Par exemple pour une maison avec garage : elle se compose de la maison(bâti), du terrain et du garage. Pour un appartement: il s'agit de l'appartement, ainsi que de la surface du terrain divisé par le nombre de lot de la copro.

Comment la calculer ? Il s'agit de connaître les surface au sol de chaque composante du bien et d'y appliquer le cout de construction au m².

- Pour une maison neuve et appartement : entre 1400€/m² et 1700€/m² selon la maison
- Pour un garage : entre 500€/m² et 700€/m²
- Pour un terrain : il faudra évaluer le prix du terrain sur le secteur, il s'agira de faire une estimation par m²(voir page x)

Avec ces données, il suffira de multiplier la surface de chaque partie par le prix au m² correspondant.

Ex: Maison de 120m² avec garage de 20m² sur un terrain de 500m².

Le prix d'une maison neuve est de : 120 X 1500€= 180 000€

Le garage a une valeur de : 20 X600€= 12 000€

Le terrain à une valeur de : 500 X 50€ = 25 000€

Donc au total, si la maison avait été neuve, le prix aurait été de 217 000€.

Cela permet dans la plupart des cas de cadrer le propriétaire avec un prix à ne pas dépasser.

Valeur à Neuf

Cette méthode consiste à évaluer combien coûterait votre propriété si elle était neuve. Pour cela, nous appliquons les prix de construction et du foncier actuels sur votre secteur. Cette méthode permet d'indiquer le prix à ne pas dépasser en cas de mise en vente.

Lot	Surface	Prix
EX: Terrain	EX: m ²	EX: €
EX: maison	EX: m ²	EX: €
EX: Terrain	EX: m ²	EX: €
Total :	EX: m ²	EX: €

Selon cette méthode d'estimation, nous conseillons d'afficher le prix à un prix inférieur à :

EX: En €



1) Les estimations physiques : La valeur par démembrement

La méthode d'estimation dite « valeur par démembrement ». Cette méthode permet d'obtenir le prix qui est souvent le plus optimisé pour le client. Malheureusement cette méthode ne peut pas toujours être mise en place, car tous les biens ne s'y prêtent pas.

En quoi consiste-t-elle ? Il s'agit de réfléchir à quels sont les possibilités de découpage du bien, c'est-à-dire voir si le terrain ne peut pas être divisé, si une maison ne peut pas être transformée en plusieurs appartements, etc. cette méthode présente l'intérêt d'optimiser le prix, car plus les biens sont petits plus les prix au m² sont élevés.

Comment la calculer ? Il va falloir faire preuve d'imagination et imaginer ce qui est possible. Une fois qu'on a imaginé et que l'on a les surfaces des potentiels bien découpés, il s'agit de multiplier les surfaces par les prix au m² du secteur.

Valeur par démembrement

Cette méthode consiste à évaluer le prix que pourrait atteindre votre bien en procédant à une division de votre propriété. Cette méthode permet donc d'avoir une vue globale sur l'intérêt de vendre votre bien en plusieurs parties.

Lot	Surface	Prix
EX: Terrain	EX: m ²	EX: €
EX: Terrain	EX: m ²	EX: €
EX: Terrain	EX: m ²	EX: €
Total :	EX: m ²	EX: €

Selon cette méthode d'estimation, nous conseillons d'afficher le bien à un prix compris :

Entre EX: En € et EX: En €



Ex: Un terrain à charnay les macon de 5000m² vaut 250 000€, nous voyons rapidement de par sa forme qu'il peut être redivisés 7 terrains de 714m² chacun. Nous observons que les terrains d'environ 700m² se vendent 85 000€ chacun sur le secteur.

Nous obtenons donc : 7X 85 000€ = 595 000€

Donc au total, il devient tout de suite plus intéressant pour le propriétaire de diviser son terrain. (Cette méthode n'a pas forcément à tenir compte des couts des travaux, de viabilisation, règle de lotissement, etc. que nous verrons dans un autre module)

1) Les estimations physiques : La valeur par Rentabilité

La méthode d'estimation dite « valeur rentabilité » est l'antagoniste de celle par « valeur à neuf ». Elle permet d'obtenir le prix qui est le plus bas pour le client.

En quoi consiste-t-elle ? Il de trouver à quel prix les investisseurs serait prêt à acquérir le bien. Les investisseurs souhaitant toujours obtenir la meilleure rentabilité, le prix est toujours bas, puisque lié au prix des loyers. Il s'agit de la borne basse de l'estimation.

Comment la calculer ? Il va falloir commencer par définir le prix des loyers sur le secteur pour un bien semblable. Une fois cela réalisé, il faudra multiplier le loyer par 12 afin d'obtenir un revenu annuel. Puis il faudra calculer la rentabilité en fonction de ce loyer annuel. Afin d'être plus précis, nous pouvons également soustraire la Taxe foncière au revenu annuel

Ex: Maison de 120m² avec jardin à Chalon-sur-Saône. Nous observons que le prix moyen des loyers pour ce type de maison est de 850€/mois hors charge. Taxe foncière de 1200€

Le revenu annuel est donc de : $850 \times 12 = 10\ 200\text{€}$

Le revenu annuel déduit de la taxe foncière est de : 9000€

Pour obtenir une rentabilité de 8% un investisseur paiera : $9000 / 0,08 = 112\ 500\text{€}$

Pour obtenir une rentabilité de 8,5% un investisseur paiera : $9000 / 0,085 = 105\ 882\text{€}$

Pour obtenir une rentabilité de 9% un investisseur paiera : $9000 / 0,09 = 100\ 000\text{€}$

La fourchette de prix que nous pourrions indiquer sera donc comprise entre 112 500€ et 100 000€. Le propriétaire saura désormais que s'il souhaite vendre à un investisseur, il devra être dans cette fourchette de prix.

NB: Selon les régions les investisseurs acceptent des taux de rentabilité plus bas ou plus haut

Valeur par Rentabilité

cette méthode consiste à évaluer le prix auquel un investisseur pourrait s'intéresser à votre bien en tenant compte du revenu locatif que peut générer votre bien, ainsi que du taux de rentabilité obtenu. les investisseurs représentant 10 à 20% des acquéreurs.

Loyer Mensuel
EX: X €

Taxe foncière
EX: X €

Revenu locatif annuel	Rentabilité	Prix
EX: X €	EX: 8%	EX: €
EX: X €	EX: 8,5%	EX: €
EX: X €	EX: 9%	EX: €
	EX: 9,5%	EX: €

Selon cette méthode d'estimation, nous conseillons d'afficher le bien à un prix compris :

Entre EX: En €
 et
EX: En €



Réussir votre projet immobilier

1) Les estimations physiques : La valeur par Analogie

La méthode d'estimation dite « valeur par Analogie ». Cette méthode est celle qui va permettre de placer le bien dans une fourchette mettant en valeur le bien.

En quoi consiste-t-elle ? Il s'agit de trouver des biens comparables qui se sont vendus et qui sont actuellement en vente afin de pouvoir évaluer ou le bien va se situer dans le marché actuel.

Comment la calculer ? Tout d'abord il va falloir rechercher quels sont les biens semblables qui se sont vendus dans un secteur proche. (plus les biens vendus ont des années de vente proche de celle actuelle, et une localisation proche, meilleure sera le comparatif)

Puis il faudra aller chercher des informations sur des biens qui sont en vente actuellement. (Il faut uniquement regarder les annonces des professionnels et non celle des particuliers qui ont tendance à fabuler sur le prix de vente de leur bien)

Comme vous pouvez le constater sur l'image, il y a deux encadrés, le premier est pour les biens vendus et le second pour les biens actuellement en vente.

Donc pour trouver des biens semblables **qui se sont vendus** au cours des dernières années, nous vous conseillons d'utiliser : immo-data

Il vous suffira d'entrer l'adresse du bien que vous souhaitez estimer, puis d'utiliser les filtres. Dans le cadre où il n'y a malheureusement pas de bien semblable vendu ces dernières années. Vous indiquerez les biens les plus proches ainsi que le prix au m².

EX: Pour une maison de 130m² 3 chambres avec un salon de 45m² à Chalon-sur-Saône.

Les biens que nous pourrons relever comme comparatif des biens vendus pourront avoir une variable de 20% par rapport à la surface indiquée soit: +ou- 20m². Donc nous rechercherons des biens d'une surface comprise entre 110m² et 150m². Pour une maison de T5 c'est-à-dire 5 pièces.

Valeur par analogie

Cette méthode consiste à partir des références des transactions effectuées et des biens actuellement en vente sur le marché immobilier présentant des caractéristiques et une localisation comparables, à positionner le bien estimé dans une fourchette lui permettant d'être mis en valeur.

Année	Secteur	Particularités	Prix auquel il s'est vendu
EX: 2020	EX: centre ville	EX: surface, prix m ² , état etc.	Ex: x€
EX: 2020	EX: centre ville	EX: surface, prix m ² , état etc.	Ex: x€
EX: 2020	EX: centre ville	EX: surface, prix m ² , état etc.	Ex: x€
EX: 2020	EX: centre ville	EX: surface, prix m ² , état etc.	Ex: x€
Prix moyen :		Prix moyen du m ²	Ex: x€

Année	Secteur	Particularités	Prix auquel il est en vente
EX: 2020	EX: centre ville	EX: surface, prix m ² , état etc.	Ex: x€
EX: 2020	EX: centre ville	EX: surface, prix m ² , état etc.	Ex: x€
EX: 2020	EX: centre ville	EX: surface, prix m ² , état etc.	Ex: x€
EX: 2020	EX: centre ville	EX: surface, prix m ² , état etc.	Ex: x€
Prix moyen :		Prix moyen du m ²	Ex: x€

Selon cette méthode d'estimation, nous conseillons d'afficher un prix compris :

ENTRE EX: En € **ET** EX: En €

1) Les estimations physiques : La valeur par Analogie

EX: Pour une maison de 130m² 3 chambres avec un salon de 45m² à Chalon-sur-Saône.

Les biens que nous pourrions relever comme comparatif des biens vendus pourront avoir une variable de 20% par rapport à la surface indiquée soit: +ou-20m². Donc nous rechercherons des biens d'une surface comprise entre 110m² et 150m². Pour une maison de T5 c'est-à-dire 5 pièces.

Il vous faudra donc compléter les différentes cases en fonction des données récoltées (année de vente, secteur, particularités et prix de vente)

Pour la case secteur, il n'est pas forcément utile d'inscrire le numéro lié à la rue. Pour la case particularités, il suffira simplement d'entrer les données que vous avez pu relever. Il est intéressant d'inscrire le prix au m² en sus du reste.

Dans le cas, où il n'y a pas eu de vente de bien correspondant à celui que vous devez estimer, il vous faudra inscrire des biens qui ressemblent le plus possible. C'est-à-dire qu'une maison de 90m² 4 pièces pourra être inscrite. **Dans ce cadre-là, le prix au m² sera une valeur capitale.**

Valeur par analogie

Cette méthode consiste à partir des références des transactions effectuées et des biens actuellement en vente sur le marché immobilier présentant des caractéristiques et une localisation comparables, à positionner le bien estimé dans une fourchette lui permettant d'être mis en valeur.

Année	Secteur	Particularités	Prix auquel il s'est vendu
EX: 2020	EX: centre ville	EX: surface, prix m ² , état etc.	Ex: x€
EX: 2020	EX: centre ville	EX: surface, prix m ² , état etc.	Ex: x€
EX: 2020	EX: centre ville	EX: surface, prix m ² , état etc.	Ex: x€
EX: 2020	EX: centre ville	EX: surface, prix m ² , état etc.	Ex: x€
Prix moyen :		Prix moyen du m ²	Ex: x€

Année	Secteur	Particularités	Prix auquel il est en vente
EX: 2020	EX: centre ville	EX: surface, prix m ² , état etc.	Ex: x€
EX: 2020	EX: centre ville	EX: surface, prix m ² , état etc.	Ex: x€
EX: 2020	EX: centre ville	EX: surface, prix m ² , état etc.	Ex: x€
EX: 2020	EX: centre ville	EX: surface, prix m ² , état etc.	Ex: x€
Prix moyen :		Prix moyen du m ²	Ex: x€

Selon cette méthode d'estimation, nous conseillons d'afficher un prix compris :

ENTRE EX: En € **ET** EX: En €



1) Les estimations physiques : La valeur par Analogie

Comment la calculer ? Comme vous pouvez le constater sur l'image, il y a deux encadrés, le premier est pour les biens vendus et le second pour les biens actuellement en vente.

Donc pour trouver des biens semblables **qui sont en vente** actuellement, nous vous conseillons d'utiliser : [se loger](#) ; [logic-immo](#) ; [Bien ici](#)

À la différence des biens vendus, ici, il vous faudra rentrer des critères de recherche afin que les biens présentés dans le dossier d'estimation correspondent au bien que vous devez estimer.

EX: Pour une maison de 130m² 3 chambres avec un salon de 45m² à Chalon-sur-Saône.

Les biens que nous pourrions relever comme comparatif des biens vendus pourront avoir une variable de 20% par rapport à la surface indiquée soit: +ou- 20m². Donc nous rechercherons des biens d'une surface comprise entre 110m² et 150m². Pour une maison de T5 c'est-à-dire 5 pièces.

Nous pourrions donc regarder des biens avec des surfaces entre 110m² et 150m² Sur la ville de Chalon-sur-Saône et ses alentours immédiats. Avec 5 pièces ou plus.

Vous relèverez donc dans les annonces semblables le secteur, les particularités (dont le prix au m²) et le prix de vente.

La fourchette affichée sera les deux prix moyens que vous avez obtenus, c'est-à-dire le prix de vente moyen des biens vendus et celui des biens actuellement en vente.

Valeur par analogie

Cette méthode consiste à partir des références des transactions effectuées et des biens actuellement en vente sur le marché immobilier présentant des caractéristiques et une localisation comparables, à positionner le bien estimé dans une fourchette lui permettant d'être mis en valeur.

Année	Secteur	Particularités	Prix auquel il s'est vendu
EX: 2020	EX: centre ville	EX: surface, prix m ² , état etc.	Ex: x€
EX: 2020	EX: centre ville	EX: surface, prix m ² , état etc.	Ex: x€
EX: 2020	EX: centre ville	EX: surface, prix m ² , état etc.	Ex: x€
EX: 2020	EX: centre ville	EX: surface, prix m ² , état etc.	Ex: x€
Prix moyen :		Prix moyen du m ²	Ex: x€

Année	Secteur	Particularités	Prix auquel il est en vente
EX: 2020	EX: centre ville	EX: surface, prix m ² , état etc.	Ex: x€
EX: 2020	EX: centre ville	EX: surface, prix m ² , état etc.	Ex: x€
EX: 2020	EX: centre ville	EX: surface, prix m ² , état etc.	Ex: x€
EX: 2020	EX: centre ville	EX: surface, prix m ² , état etc.	Ex: x€
Prix moyen :		Prix moyen du m ²	Ex: x€

Selon cette méthode d'estimation, nous conseillons d'afficher un prix compris :

ENTRE EX: En €
ET EX: En €



1) Les estimations physiques : La valeur au m²

La méthode d'estimation dite « valeur au m² ». Cette méthode est celle qui va permettre de définir la borne basse du prix qu'on indiquera au propriétaire.

En quoi consiste-t-elle ? Elle consiste à faire la moyenne des prix des biens au m² qui se sont vendus, ainsi qu'à faire la moyenne des prix au m² des biens qui sont actuellement en vente

comment la calculer ? De par le fait que vous ayez relevé les particularités des biens qui se sont vendus et qui sont actuellement en vente. Vous avez pu relever les prix au m² de ces biens. Il s'agira donc d'ajouter les 3 valeurs des prix au m² puis de les diviser par 3. ce qui vous donnera le prix moyen au m² des biens vendus.

Il faudra faire la même chose pour les biens en vente.

EX: Pour une maison de 130m² 3 chambres avec un salon de 45m² à Chalon-sur-Saône.

- Bien vendu : 2130€/m² + 2000€/m² + 2070€/m² = 6200€

6200/3 = 2066€

Le prix moyen au m² des biens vendus est de 2066€/m²

- Bien en vente : 2200€/m² + 2400€/m² + 2300€/m² = 6900€

6900/3 = 2300€

Le prix moyen au m² des biens actuellement en vente est de 2300€/m²

- désormais il faut faire la moyenne de ces deux prix: 2300+2066 = 4366€

4366/2 = 2183€/m²

La fourchette indiquée sur le bas de page sera donc de :

2183X130 = 283 790 et 2300X130 = 299 000

Valeur au m²

cette méthode consiste à partir des références des transactions effectuées présentant des caractéristiques et une localisation comparables, à positionner le bien estimé dans une fourchette lui permettant d'être mis en valeur.

Année	Secteur	Particularités	Prix auquel il s'est vendu
Ex: 2020	Ex: centre ville	Ex: surface, prix m ² , état etc.	Ex: x€
Ex: 2020	Ex: centre ville	Ex: surface, prix m ² , état etc.	Ex: x€
Ex: 2020	Ex: centre ville	Ex: surface, prix m ² , état etc.	Ex: x€
	Ex: centre ville	Ex: surface, prix m ² , état etc.	Ex: x€
Prix moyen :			Ex: x€

Selon cette méthode d'estimation, nous conseillons d'afficher un prix compris :

ENTRE Ex : X € **ET** Ex : X €



1) Les estimations physiques : La valeur par pondération

La méthode d'estimation dite « Par pondération ». Cette méthode est celle qui va permettre de définir le bon prix du bien.

En quoi consiste-t-elle ? Elle consiste à détailler le nom de chaque pièce et la surface correspondante. Et d'appliquer un coefficient de pondération de surface.

Un coefficient de pondération : c'est un pourcentage qui va venir mettre en avant les avantages et les contraintes d'un logement. Si un logement présente des avantages comme une grande terrasse, on pourra valoriser la surface en appliquant un coefficient de 110% ce qui fait que lorsque l'on multiplie la surface réelle du bien, elle s'en trouvera augmenter.

A contrario si le bien présente des défauts comme une réfection de la salle de bain, on appliquera un malus en pourcentage qui viendra rééquilibrer le prix

comment la calculer ? Il s'agira de multiplier la surface réelle d'une pièce par le coefficient de pondération que vous aurez défini. Ce qui vous donnera une surface pondérée. Une fois toutes les pièces pondérées, on fait le total. Puis on multiplie ce résultat par le prix au m² des biens actuellement en vente.

EX: Pour une maison de 130m² 3 chambres avec un salon de 45m² à Chalon-sur-Saône. 1 chambre 10m² a refaire, une chambre de 20m² avec vue dégagée sur la Saône.

Nous allons donc vouloir minimiser la surface de la chambre, car des travaux sont à faire. Et nous voudrions valoriser la 2nd chambre, car elle n'a pas de vis-à-vis.

Pièce – surface –coefficient –surface pondérée

Chambre - 10 m² - 80% - 8m²

Terrasse – 20m² - 120%-24m²

Total : 132m² X 2300€/m² = 303 600

Valeur par Pondération

Cette méthode consiste à affecter des coefficients de pondération aux surfaces des différentes pièces afin de tenir compte de ses atouts.
A cette surface pondérée sera appliqué le prix du m² moyen sur le secteur.

Pièce(s)	Surface	Coefficient de pondération	Surface Pondérée
Ex: chambre/terrain/SDB etc.	Ex: 50m ²	Ex: 90% car merite une légère renovation.	Ex: 45m ²
Ex: chambre/terrain/SDB etc.	Ex: 50m ²	Ex: 90% car merite une légère renovation.	Ex: 45m ²
Ex: chambre/terrain/SDB etc.	Ex: 50m ²	Ex: 90% car merite une légère renovation.	Ex: 45m ²
Ex: chambre/terrain/SDB etc.	Ex: 50m ²	Ex: 90% car merite une légère renovation.	Ex: 45m ²
Ex: chambre/terrain/SDB etc.	Ex: 50m ²	Ex: 90% car merite une légère renovation.	Ex: 45m ²
Ex: chambre/terrain/SDB etc.	Ex: 50m ²	Ex: 90% car merite une légère renovation.	Ex: 45m ²
Ex: chambre/terrain/SDB etc.	Ex: 50m ²	Ex: 90% car merite une légère renovation.	Ex: 45m ²
TOTAL surface pondérée :	45m ²	Prix au m ² : 1200€/m ²	Prix pondéré : 45 x 1200 = 54000€

Selon cette methode d'estimation, nous conseillons d'afficher le bien à un prix compris :

Entre Ex : X € et Ex : X €

