

Guide pour estimer votre bien immobilier par comparaison de biens similaires

Introduction

Estimer correctement le prix de votre bien est une étape essentielle pour réussir votre vente. Une méthode efficace consiste à comparer votre bien avec d'autres biens similaires récemment vendus ou en vente dans votre secteur. Ce guide vous accompagne pas à pas dans cette démarche

Étape 1 : Identifier les biens comparables

- Type de bien : Cherchez des biens du même type que le vôtre (appartement, maison, studio, etc.).
- Localisation : Privilégiez les biens situés dans votre quartier ou dans des zones proches avec des caractéristiques similaires (écoles, transports, commerces).
- Caractéristiques principales : Surface habitable, nombre de pièces, étage, présence d'un balcon, jardin, parking, etc.
- État général : Prenez en compte si les biens sont rénovés, en bon état, ou nécessitent des travaux.

Étape 2 : Rechercher des annonces récentes

- Consultez des sites d'annonces immobilières, les agences locales, ou les bases de données publiques pour trouver des biens vendus ou en vente dans les derniers 6 mois.
- Notez les prix affichés et les caractéristiques de chaque bien.

Étape 3 : Comparer les caractéristiques et ajuster les prix

- Pour chaque bien comparable, calculez le prix au mètre carré
- $\{\text{Prix au m}^2\} = \{\text{Prix du bien}\} / \{\text{Surface habitable (m}^2)\}$
- Comparez ces prix au m² entre eux et avec votre bien.
- Ajustez le prix en fonction des différences :
 - + ou - d'une pièce
 - Présence ou absence de jardin, balcon, parking
 - État du bien (rénové ou non)
 - Étage et accessibilité (ascenseur, etc.)
 - Vue, exposition, nuisances sonores

Étape 4 : Faire une estimation réaliste

- Faites une moyenne des prix au m² des biens comparables ajustés.
- Multipliez cette moyenne par la surface de votre bien pour obtenir une estimation.
- Pensez à définir une fourchette de prix (prix minimum et maximum) pour tenir compte des incertitudes.

Étape 5 : Vérifier et affiner votre estimation

- Consultez plusieurs sources et recoupez les informations.
- N'hésitez pas à demander l'avis d'un professionnel (agent immobilier, expert) pour valider votre estimation.

****Conseil final****

L'estimation par comparaison est un excellent point de départ, mais elle ne remplace pas une expertise professionnelle si vous souhaitez une évaluation précise et complète.

<http://www.lloyd-davis.com>

valerie.debroize@lloyd-davis.com

<https://calendly.com/debroizevalerie/rendez-vous-visite-acquereur>