

DOSSIER D'AVIS DE VALEUR

L'estimation d'un bien à un prix juste et raisonnable ainsi que la détermination des modalités précises de la vente sont des étapes primordiales dans votre décision de réaliser ou ne pas réaliser la négociation d'un bien immobilier.

L'origine d'une demande de valeur pour une vente ultérieure éventuelle, a souvent pour objectif la naissance ou la concrétisation d'un autre projet personnel, professionnel, immobilier, fiscal, aide aux enfants etc....

Ce projet est donc tributaire du prix de vente potentiel, et ce, d'autant plus lorsque le propriétaire s'est déjà engagé sur un nouveau projet et ce, avant même la vente de son patrimoine immobilier.

Les risques consécutifs à une estimation surévaluée sont multiples et peuvent s'avérer lourds de conséquences financières. En effet, une sous évaluation pourra entraîner l'abandon d'un projet futur et, à contrario, une surévaluation en compromettra la viabilité et la pérennité.

Il convient donc de s'entourer d'avis fiables de professionnels de l'immobilier d'expérience afin d'éviter trop d'optimisme face à la réalité d'un marché immobilier qui, bien que soutenu dans notre PRESQU'ÎLE de QUIBERON, reste soumis aux aléas économiques, sociaux et politiques.

L'une des missions de **PRESQU'ÎLE IMMOBILIER** est donc de vous apporter des informations très proches de la réalité qui vous permettront de prendre des décisions sûres et adaptées.

***CONSTRUISEZ VOS PROJETS et REALISEZ VOS OBJECTIFS SEREINEMENT AVEC
UNE ESTIMATION DE QUALITE***

A/ APPROCHE

Notre métier d'agent immobilier évolue en permanence et devient de plus en plus complexe et celui-ci doit s'adapter aux fluctuations d'un parc immobilier divers et varié.

Ainsi, certaines anciennes pratiques archaïques qui consistaient à calculer simplement les valeurs d'immeubles aux mètres carrés ou, tout simplement, évaluer sur une impression personnelle sont aujourd'hui révolues et peuvent être lourdes de conséquences.

Les évaluations immobilières de **PRESQU'ILE IMMOBILIER** sont fondées sur des critères objectifs et se fondent sur trois axes principaux :

□ **Les caractéristiques physiques du bien immobilier :**

- L'emplacement et l'environnement immédiat ou proche (*Centre ville, commerces, plages, écoles, commodités mais également vis à vis, bruits, nuisances actuelles ou futures etc...*)
- La destination actuelle (*Habitation, commerce...*)
- Les surfaces habitables et utiles ainsi que les dépendances
- L'orientation et l'exposition des pièces de vie principales
- La surface du terrain, son potentiel (*division parcellaire éventuelle*) les espaces verts et les essences de végétations existantes récentes ou anciennes
- La qualité technique de la construction, les équipements et les prestations intérieures et extérieures (*cuisine équipée, cheminée, isolation, type de chauffage, volets et portail motorisés, système d'alarme, arrosage automatique etc...*)
- Le niveau de confort et l'état d'entretien



□ **Les caractéristiques économiques :**

- Les conjonctures économiques nationale, régionale mais également locale de la Presqu'île de Quiberon
- Les variables spécifiques au marché immobilier local: pléthore ou pénurie du type de bien immobilier analysé (*exemple actuels :Manque de terrains constructibles ou de maisons et d'appartements front de mer*)

□ **Les caractéristiques juridiques du bien immobilier :**

- Immeuble récent ou ancien qui détermine les frais d'acquisition ainsi que le statut fiscal de la vente (*droit d'enregistrement ou régime TVA...*)
- Pleine propriété ou copropriété (*Travaux projetés, votés, réalisés, en cours, réglés ou non ...*)
- Disponibilité du bien ou existence d'un bail de location
- Servitudes éventuelles ou autres contraintes attachés au bien
- La zone d'urbanisme qui détermine les possibilités et le potentiel d'extension ou de construction éventuelle.



Nos avis de valeurs ne se fondent pas sur les prix de mise en vente mais sur les prix des biens récemment négociés et vendus

B/ METHODE

PRESQU'ÎLE IMMOBILIER vous propose une analyse objective basée sur trois méthodes qui ont pour vocation de déterminer un **AVIS DE VALEUR CONSULTATIF** minimum et maximum de vos biens immobiliers :

❑ Procédé par recensement et analogie des biens vendus

Cette méthode consiste à apprécier la valeur de votre propriété en la rapprochant d'autres biens immobiliers similaires dont la **réalisation de la vente est récente et concrète.**

Muni de ses références de prix **PRESQU'ÎLE IMMOBILIER** est en mesure de situer votre bien dans l'échelle des prix à notre disposition et d'affiner notre estimation, en plus ou moins value, en fonction des paramètres que propose votre bien.

❑ Procédé par opération projetée à valeur neuve

Cette démarche constitue une approche en deux temps qui a pour objectif de déterminer un prix de vente maximum.

Dans un premier temps, nous évaluons la valeur foncière du terrain non bâti à laquelle nous ajoutons, d'une part, les coûts de viabilisation, d'accès, d'aménagements et d'équipements réalisés et, d'autre part, la valeur actuelle des constructions existantes à laquelle nous ajoutons les prestations et équipements techniques existants (*Ardoises naturelles, type de menuiseries, cuisine équipée, cheminée, chauffage par le sol, vérandas, piscine etc...*)

Cette valeur à neuf est bien sur théorique et il convient ensuite d'apporter des correctifs et de prendre en compte l'ancienneté, voir la vétusté des biens, les frais éventuels de remise en état ou de simple amélioration mais également le statut fiscal de la vente (*Droit d'enregistrement ou régime TVA..*) qui entraîne une variation importante des frais d'acquisition.

❑ Procédé par rapprochements des demandes et offres du marché

Cette approche nécessite et impose une parfaite connaissance du marché immobilier local de la Presqu'île de Quiberon

Les questions posées sont les suivantes :

Est-ce que le bien estimé, correspond aux demandes de nos acquéreurs ?

Quels niveaux ou quelles tranches d'investissements pourraient allouer nos acquéreurs pour ce type de bien ?

Est-ce un bien exceptionnel ou rare de part sa situation, ses prestations, son architecture etc...?

Quel est le nombre et les valeurs des biens similaires à vendre dans le même secteur ?

Depuis combien de temps sont-ils à vendre ?

Autant de questions et de réponses auxquelles un professionnel local sérieux et compétent peut répondre !

CONTACTER NOS CONSEILLERS IMMOBILIERS

02 97 30 73 66

contact@presquilimmo.com

www.presquilimmo.com

P R E S Q U ' Î L E I M M O B I L I E R

6 Bis Avenue des Druides 56510 Saint Pierre Quiberon

Tél : 02 97 30 73 66 Fax 02 97 30 73 44

Notre Email contact@presquilimmo.com Notre site www.presquileimmobilier.fr