



## Ce qu'il faut savoir concernant l'estimation de votre maison

Notre moteur statistique d'estimation de maison et d'appartement en ligne vous permet d'évaluer votre patrimoine immobilier en quelques minutes, et ce, sans faire intervenir d'intermédiaires (agence immobilière, notaire, expert immobilier, ...).

Deux types de valeurs concernant votre maison sont pris en compte lors de l'évaluation du prix de votre bien immobilier suivant que vous le destiniez à une vente ou à une location :

- La valeur vénale : l'estimation de votre bien se fait en vue d'une vente, la valeur vénale d'une maison correspond au prix auquel elle pourrait être cédée dans le cadre d'une vente amiable
- La valeur locative : estimée en vue d'une location, la valeur locative d'une maison correspond au loyer versé mensuellement pour l'usage d'un bien immobilier soumis à un bail.

L'estimation d'une maison est susceptible d'être réalisée selon cinq grandes méthodes d'évaluation :

- L'estimation proposée par notre outil statistique : grâce aux informations fournies par nos enquêteurs présents sur le terrain, votre bien sera évalué au plus proche de sa valeur réelle. Toutes modifications, même récentes, des caractéristiques de votre maison et de son environnement seront prises en compte lors de son estimation (travaux réalisés au sein de votre maison, modification du voisinage, création de commerces de proximité,...).
- L'estimation immobilière par indexation : reprise de la valeur de votre maison fournie par une évaluation antérieure, récente et fiable (vente, estimation précédente, redressement fiscal...). A cette valeur sera alors indexé un coefficient relatif à l'évolution des prix de biens immobiliers semblables.
- L'estimation immobilière par comparaison : évaluation qui implique la comparaison de votre maison à des biens immobiliers de même catégorie et ayant fait l'objet d'une estimation récente.
- L'estimation immobilière par estimation du coût de remplacement déprécié : technique d'évaluation appliquée notamment dans le cadre de l'estimation de biens immobiliers à usage unique ou hors-marché (mairies, écoles...) et qui se résume à évaluer le coût de remplacement du bâtiment pour lui appliquer un coefficient de vétusté (coût de remplacement : équivalent au coût de reconstruction d'un bien de catégorie et d'usage similaire).
- L'estimation immobilière par actualisation des revenus : Elle consiste, à partir d'un revenu locatif connu avec précision, à remonter vers la valeur vénale d'un bien immobilier. Le revenu dépend le plus souvent des loyers perçus et non de la valeur du bien. La rentabilité s'apprécie donc par comparaison.

Souvent effectuée par des professionnels de l'immobilier, une estimation immobilière est, comme

vous pouvez le constater, d'une approche assez délicate. C'est pourquoi, nous vous proposons, à l'aide de notre site, de réaliser vous même une estimation anonyme, simple, rapide, sans intermédiaire mais néanmoins très fine des différentes valeurs de votre maison.

Vous pourrez estimer votre maison, quelque soit sa situation géographique en France : Paris, Ile de France, toutes les villes de Province...

Les critères pris en compte lors de cette estimation immobilière concernent essentiellement les caractéristiques intrinsèques du bâtiment ainsi que l'étude de son environnement immédiat.

L'évaluation portera donc sur :

- La localisation de la maison.
- Les caractéristiques et surface du bien immobilier : surface habitable, surface corrigée, nombre de pièces, nombre de chambres, nombre de salles de bains / salles d'eau, cuisine équipée ou non, présence d'une cheminée ou d'un insert, type de chauffage, équipement de la maison...
- La surface du terrain, les surfaces annexes telles qu'un garage, une grange et les diverses dépendances...
- L'évaluation de l'environnement proche et la situation de la maison : lotissement, centre de village, avec des commodités...
- La qualité de votre bien immobilier : qualité architecturale, matériaux, décoration, état des murs, sols, plafonds, électricité, plomberie...
- L'état d'entretien de la maison.
- Le confort de vie : nuisances diverses (sonores...)
- Le coût des charges de chauffage, taxes diverses...