

Septembre 2018



Ensemble
Réalisons votre
Avenir

ERA Immobilier a développé un outil d'estimation pour déterminer le juste prix d'un bien à vendre

Parce que quatre estimations valent mieux qu'une

Deux biens immobiliers situés au même endroit ne se vendront pas nécessairement au même montant, car d'autres critères spécifiques peuvent influencer le prix. Afin de déterminer la valeur la plus précise possible d'un bien le réseau ERA Immobilier a développé un outil : la Multi-Expertise qui croise quatre techniques d'estimation déterminant une fourchette de prix dans laquelle se situe le bien immobilier à vendre qui aura été confié en exclusivité au réseau. Cette estimation permet également de déterminer le profil des acquéreurs, détermine la valeur du bien sur le marché locatif, pondère les éléments de valorisation de la propriété et cible les biens directement en concurrence

- **Technique 1 : L'Etude comparative de marché (ECM)**

La première technique vise à étudier les biens comparables et situés à proximité du logement qui ont été récemment vendus. L'agent croise parallèlement ces données avec les prix des biens proposés à la vente qui n'ont pas encore trouvé un acquéreur. Cette technique donne une photographie du parc immobilier vendu ou à vendre dans le secteur concerné permettant de déterminer un prix moyen reflétant au plus près le marché.

- **Technique 2 : La Commission d'estimation**

Afin d'avoir plusieurs avis sur le prix d'un bien, la commission d'estimation rassemble plusieurs membres des équipes commerciales de ERA Immobilier qui évalueront chacun le prix du bien à vendre et présenteront une analyse approfondie du comportement et des attentes des acquéreurs potentiels.

- **Technique 3 : La valeur locative ou d'investissement**

Comme son nom l'indique, cette méthode permet de déterminer la valeur d'un bien destiné à un marché locatif. Elle fournit la valeur locative et le taux de rentabilité applicable au logement dans le cadre d'un investissement. Cette technique permet également d'étendre plus largement le périmètre des acquéreurs potentiels.

- **Technique 4 : L'analyse de pertinence**

Ce système évalue les critères objectifs de valorisation du bien à travers une grille qui prend en compte plus de 50 paramètres susceptibles d'influencer le prix du bien et par conséquent le processus de décision de l'acquéreur potentiel (type de construction, environnement et sécurité, type de chauffage, charges, isolation thermique...)

Une fois l'analyse terminée, un rapport complet des quatre méthodes est remis au propriétaire du bien à vendre avec une analyse des points forts et points faibles du logement ainsi que de son environnement. (cf exemple ci-dessous).

« Depuis que nous avons mis en place cette méthode, nous avons remarqué que les biens se vendent plus vite et dans la fourchette de prix qui est ressortie de la Multi-Expertise. » déclare François Gagnon, président ERA France et ERA Europe.

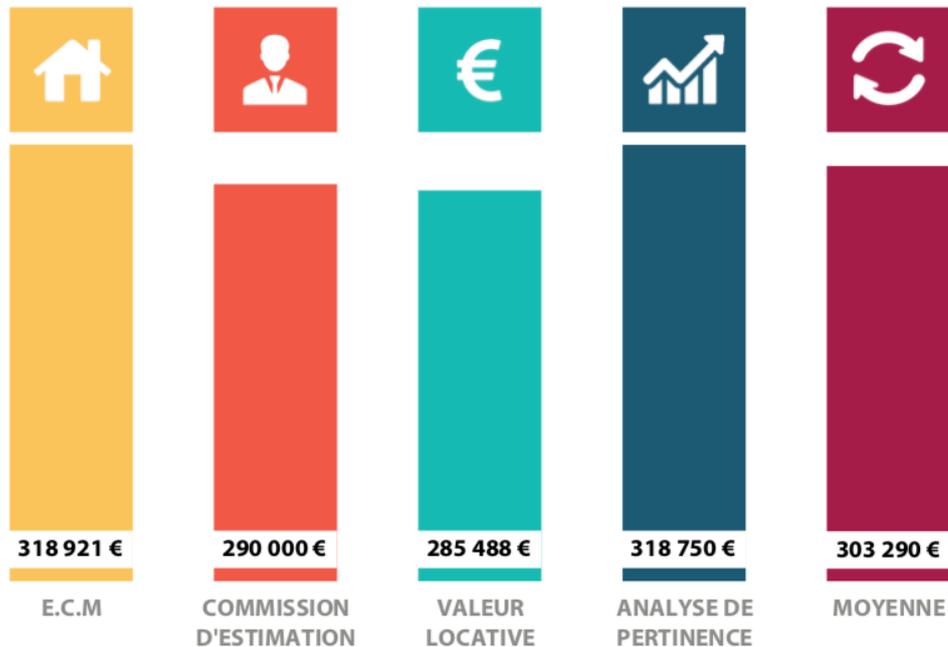


Contact Presse

Galivel & Associés - Carol Galivel / Doriane Fougères- 01 41 05 02 02

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>

Chacun des systèmes exposés précédemment fournit une valeur vénale indicative. Ces quatre méthodes déterminent une fourchette dans laquelle se situe le prix de marché de votre bien, c'est-à-dire le montant vous garantissant les meilleures conditions de vente possibles, en toute sécurité.



Valeur minimum : 285 488 €

Valeur maximum : 318 921 €

Compte-tenu du marché immobilier actuel et sous réserve que des recherches (amiante, plomb, termites...) ou des examens approfondis (certificat d'urbanisme, titre de propriété, surface...) ne fassent apparaître des éléments ayant une incidence sur la détermination du prix selon la Multi-Expertise ERA Immobilier, la valeur de votre maison se situe entre : 285 488 € et 318 921 €

Vous disposez désormais de toutes les informations nécessaires.

Cette indication de prix ne peut être assimilée à une expertise au sens juridique du terme.

Chaque agence du réseau est juridiquement et financièrement indépendante

À propos de ERA Immobilier

Créé en 1971 aux Etats-Unis, ERA Immobilier est l'un des plus importants réseaux de franchise d'agences immobilières dans le monde. Présent dans 35 pays, il emploie plus de 32 000 collaborateurs dans plus de 2 300 agences. En Europe, le réseau est présent dans 14 pays avec 1 100 agences, dont 380 en France. ERA Immobilier est certifié par le Bureau Veritas pour ses services et ses engagements envers ses franchisés. Le réseau est membre de la FFF (Fédération Française de la Franchise), et adhère à la FNAIM (Fédération Nationale de l'Immobilier). François Gagnon est Président de ERA Europe et ERA France.

Retrouver en ligne

- [Toutes les informations sur ERA Immobilier](#)



www.galivel.com

Contact Presse

Galivel & Associés - Carol Galivel / Doriane Fougères- 01 41 05 02 02

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>