Image not found or type unknown

Fixer le prix de votre bien immobilier

publié le **15/06/2015**, vu **3178 fois**, Auteur : Ferré-Darricau Avocat BORDEAUX

'le juste prix" de votre bien immobilier c'est celui qui vous permet de trouver rapidement un acquéreur à une somme qui vous convient, et règle vos affaires. Il est impossible de connaître par avance le prix de vente précis, mais le vendeur doit le fixer dans son annonce et c'est parfois un problème. .

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Dans un premier temps, **calculez son prix de revient**.

Le moyen : vous ajoutez au prix d'achat les frais annexes comme les droits de mutation, plus les éventuels travaux. Vous n'intégrez pas les intérêts du crédit : ils sont compensés par le fait qu'en devenant propriétaire, vous avez été logé gratuitement puisque vous n'avez pas payé de loyer. Si la vente est conclue sur la base du prix de revient, vous n'avez pas perdu d'argent.

Pour fixer le prix de vente vous devez prendre en compte plusieurs critères:

- l'emplacement.

C'est un point important : d'abord en ce qui concerne **la ville** (certaines villes ont un prix au mètre carré très élevé), mais aussi le **quartier**. L'agrément du quartier, le calme, les espaces verts, la proximité des écoles, des commerces et des services sont autant d'autres éléments à considérer. Il en est de même pour **la desserte** : un appartement à deux pas du métro ou au pied d'un arrêt de bus vaut forcément plus cher que s'il est mal desservi par les transports en commun. Les maisons situées dans des secteurs ruraux isolés sont les biens dont les prix ont le plus baissé en 2008 et 2009.

- les caractéristiques de votre bien.

A surface et emplacement comparables, un appartement avec travaux vaut moins cher que s'ilest refait à neuf. A l'étage, la valeur grimpe, surtout si le bien est prolongé par un balcon ou s'il s'ouvre sur une terrasse. L'absence de commerces à fortes nuisances en rez-de-chaussée constitue un plus. Une maison trop proche d'une importante voie de circulation sera pénalisée du fait des nuisances dues au fort trafic automobile. Dans une même rue, la différence entre la partie la plus ensoleillée et la partie la plus sombre peut, en termes de prix au mètre carré, se chiffrer en centaines d'euros. En outre, chaque immeuble voit les prix de ses appartements pondérés par l'étage, l'orientation, etc.

- **comparez la valeur obtenue avec celles d'autres biens immobiliers similaires**.
Vous constaterez que le plus souvent, les prix de vente actuels sont nettement supérieurs au prix de revient de logements achetés il y a quelques années. Et pour cause : en dix ans, l'immobilier ancien a augmenté de près de 130 % en moyenne nationale.

Comme vous poiuvez le constater la chose n'est pas aisée. Une solution : **l'expertise immobilière**. Elle permet de donner un prix en phase avec le marché sur la base d'éléments tangibles. Elle est fiable puisque l'expert est un professionnel sérieux et engage sa responsabilité sur les informations qu'il fournit à son client via des documents officiels comme l'avis de valeur ou le rapport d'expertise. Les tarifs pratiqués par un expert pour un telle estimation varient, mais l'investissement peut s'avérer utile. Au regard des évolutions du marché immobilier, la durée de vie d'une expertise immobilière est d'environ six mois. Passé ce délai, elle risque d'être obsolète.

Si l'annonce ne rencontre pas le succès escompté à cause d'un prix trop élevé, vous devez réagir avec rapidité. Réajustez le prix à la baisse pour rendre le bien plus attractif aux yeux des acquéreurs potentiels. Le prix de vente ne doit pas chuter, mais la différence doit être

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés