

Analyse des Comparables d'un Marché (ACM)

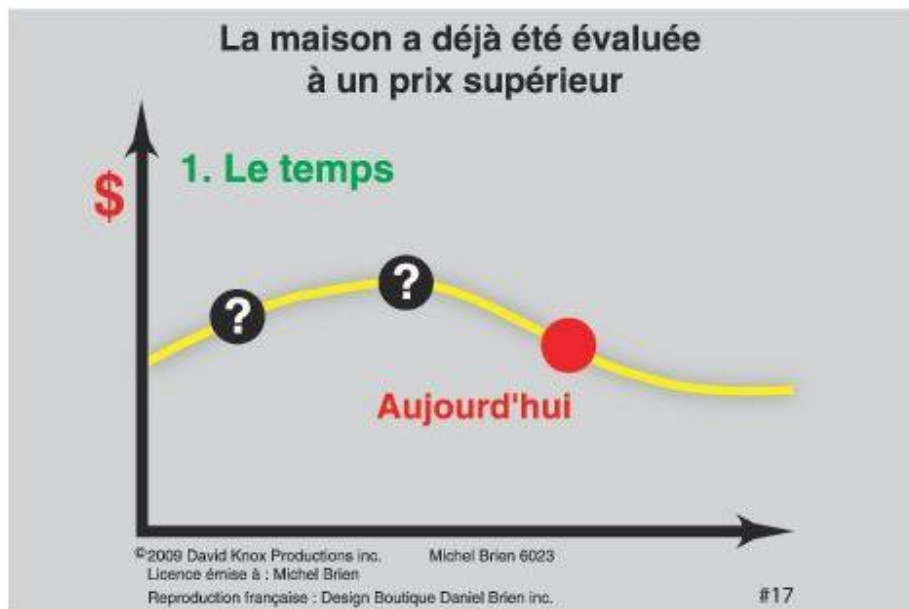
On entend souvent parler de l'analyse comparative d'un marché immobilier, communément appelé ACM. C'est l'application d'une méthode qui consiste à trouver les maisons comparables à une propriété qu'on veut évaluer.



PM#80

Cette méthode est basée sur trois facteurs

1. Le Temps



2. Le But



3. Les éléments de comparaison

Le choix des comparables doit respecter les éléments suivants:

- ❖ Il faut que les comparables soient choisis à l'intérieur du même marché immobilier;
- ❖ La surface habitable des comparables doit sensiblement être à l'intérieur d'une marge d'erreur de + ou - 10% de la surface habitable de la maison dont on veut trouver la valeur (la maison sujet);
- ❖ Les années de construction des comparables doivent correspondre à l'année de construction de la maison sujet;
- ❖ Le style, le genre et le type des comparables doivent être les mêmes que le style, le genre et le type de la maison sujet;
- ❖ Les caractéristiques contributives doivent s'équivaloir le plus possible, à défaut de quoi il faudra faire des ajustements.

Normalement lorsqu'on recherche à établir la valeur marchande d'une propriété, on le fait à une date précise et selon les conditions du marché qui prévalent à ce moment précis.

L'évaluation se fera donc sur les éléments internes, mais il faut se rappeler que des éléments externes peuvent aussi contribuer à établir les conditions du marché mais sur une plus longue période, et c'est, en partie pour cette raison qu'il faudra faire une autre évaluation de la propriété "sujet" à l'aide des éléments internes, qui pourra être différente à cause des éléments externes.

Qu'elles sont les éléments externes qui ont une influence certaine sur l'évaluation d'une propriété?

Autres facteurs influençant une évaluation



- ✓ Les taux d'intérêt
- ✓ Les nouvelles inscriptions
- ✓ L'économie locale
- ✓ La compétition du quartier
- ✓ Les nouvelles constructions
- ✓ Le prix demandé du voisin
- ✓ L'augmentation ou la diminution de la population locale

©2009 David Knox Productions inc. Michel Brien 8023
Licence émise à : Michel Brien
Reproduction française : Design Boutique Daniel Brien inc.

#25

- ✚ Les taux d'intérêt hypothécaires et leurs conditions
- ✚ La quantité des nouvelles propriétés (maisons neuves) en vente sur le marché
- ✚ L'économie locale
- ✚ Les compétitions entre les emplacements d'un même marché
- ✚ Les prix demandés pour les nouvelles constructions
- ✚ Le prix de la propriété à vendre de son voisin

Qu'elles sont les éléments internes sur lesquelles on se base pour déterminer la valeur de la propriété "sujet"?

Les facteurs principaux influençant une évaluation



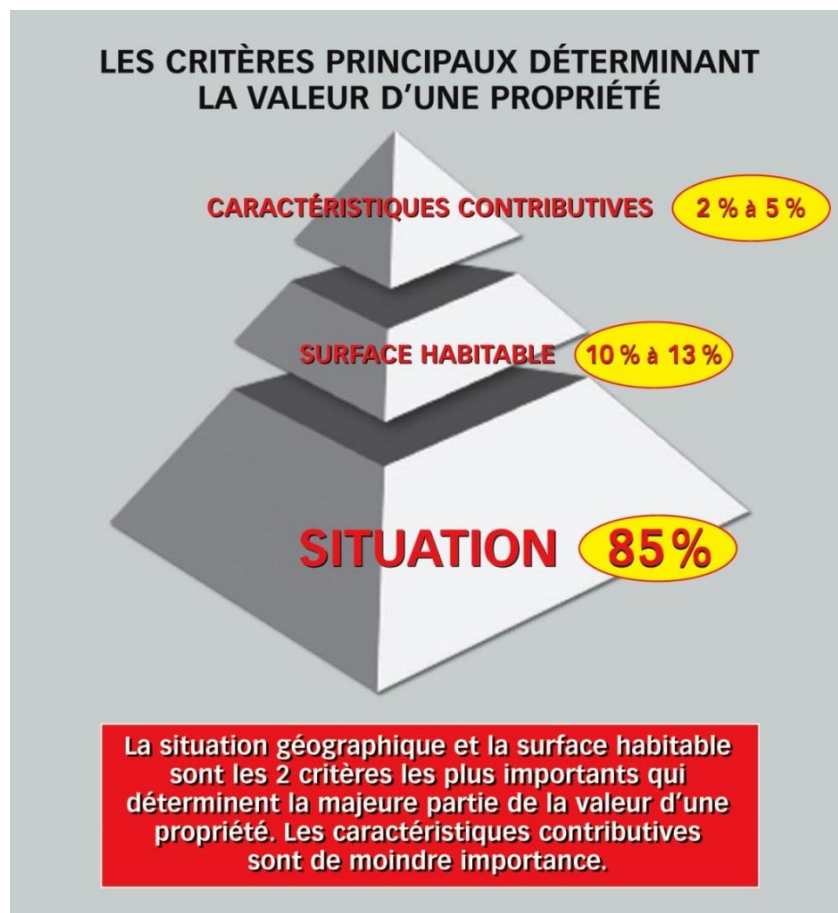
- ✓ Situation
- ✓ Surface habitable
- ✓ Caractéristiques contributives

©2009 David Knox Productions inc. Michel Brien 6023
Licence émise à : Michel Brien
Reproduction française : Design Boutique Daniel Brien inc.

#24

Au niveau des éléments internes on identifie trois critères sur lesquels on se base pour faire l'évaluation de la valeur marchande d'une propriété, il y a

- **L'emplacement;**
L'emplacement compte normalement pour 85% de la valeur de la propriété
- **La surface habitable;**
La surface habitable compte normalement pour 10% à 13% de la valeur de la propriété
- **Les caractéristiques;**
Les caractéristiques comptent normalement pour 2% à 5% de la valeur de la propriété



Ce troisième élément reconnaît les caractéristiques contributives de la propriété qui en augmente ou en diminue son attrait ou sa valeur sans être nécessairement essentiels à l'utilisation de cette propriété.

On reconnaît deux types de caractéristiques contributives,

QU'ELLES SONT DONC CES CARACTÉRISTIQUES CONTRIBUTIVES D'UNE PROPRIÉTÉ

1. Les caractéristiques contributives physiques

Parmi les caractéristiques physiques on compte : la cave à vin, la chambre froide, le sauna, le foyer, le poêle à combustion lente, les thermostats digitaux, les gicleurs, le système arrosage automatique, la piscine creusée ou hors-terre ou la piscine intérieur, le cabanon, la thermopompe, le cazabo, le système d'alarme, l'aspirateur central, la clôture en PVC, haie de cèdre de 12 pieds, 14 pieds, clôture en pierre, clôture en fer forgé, l'ouvre porte de garage électrique, le système de sécurité, 3 places de garages au lieu de une ou de deux places, vidéo/caméra, le spa, la douche vitrée, la salle de lavage, le cinéma maison, la fontaine ou tout autre élément décoratif, l'aménagement paysager, la domotique, les dossierets, le court de tennis, le revêtement extérieurs tout brique, tout pierre, les armoires de cuisine, les planchers le système de chauffage, le dessus des comptoirs de cuisine et de salle de bain en granite, en marbre, les types de fenêtres, solarium 2 ou 3 saisons, revêtement de l'allée, espaces disponible dans l'allée pour 2,4,8 autos ou autres

Items qu'on ne retrouve pas normalement dans ce qu'on appelle la première maison

Items qu'on ne retrouve pas normalement dans les maisons de milieu de gamme

2. Les caractéristiques subjectives

Parmi les caractéristiques subjectives, on remarque, le point de vue, le bord de l'eau, le bord d'une rivière, les choix des couleurs, l'aménagement des pièces de la propriété, en flanc de montagne, près d'une voie ferrée, près d'une autoroute, près d'un site d'enfouissement des déchets, près d'un centre d'achat, site jouissant d'une superbe vue, face à un mur anti-bruit

Si le troisième des éléments internes reconnaît les caractéristiques contributives de la propriété comme des caractéristiques qui en augmente ou en diminue son attrait ou sa valeur sans être nécessairement être essentiels à l'utilisation de cette propriété.

Il nous faut reconnaître les caractéristiques essentielles d'une propriété

QU'ELLES SONT LES CARACTÉRISTIQUES **ESSENTIELLES D'UNE PROPRIÉTÉ**

Les caractéristiques essentielles d'une propriété

Les caractéristiques essentielles sont davantage définies par la propriété "sujet" elle-même et par les acheteurs potentiels qui pourraient être intéressés à la maison "sujet" selon leur budget. Recherchent-ils une maison de bas de gamme, de milieu de gamme ou de haut de gamme

Il faut d'abord déterminer quels seront les critères retenus pour qu'une recherche raisonnable soit exécutée par un acheteur éventuel, et ne pas en retenir trop, sans quoi on risquerait de ne pas trouver le nombre nécessaire de comparables pour appliquer les mathématiques statistiques

Lors d'une recherche, nous retenons les critères plutôt essentiels que contributifs **pour aller chercher le plus d'acheteurs potentiels**. Si l'essentiel est là, la valeur contributive est moins importante. L'acheteur pense de cette façon la plupart du temps.


Les caractéristiques essentielles pourraient être:

- L'emplacement
- Le style, le genre et le type de propriété
- Le nombre de chambres à coucher
- Le nombre de salles de bain
- La surface habitable
- L'année de construction

Les items qui sont absolument nécessaires dans la gamme de prix de la maison recherchée

Une production de: Info-Immobilier-Rive-Nord (IIRN), par Michel Brien.

Au moment où ce document a été réalisé, Michel Brien était propriétaire du site web <http://info-immobilier-rive-nord.com> dédié à l'information, à titre de courtier immobilier n.l. et blogueur sur le site <http://blog.info-immobilier-rive-nord.com/>



Si vous pensez vendre ou acheter une maison sur la Rive-Nord du Grand Montréal laissez-moi un message tél., au no: (514) 512-9606 ou par courriel à : info@info-immobilier-rive-nord.com et je me ferai un grand plaisir de vous informer comment établir le prix d'une propriété selon l'Offre et la Demande afin d'avoir une transaction équitable.

Cela signifie que l'acheteur ne paie pas plus que la valeur marchande et le vendeur n'obtient pas moins que la valeur marchande.

À ce prix la transaction est équitable pour l'acheteur et le vendeur.

Michel Brien, courtier immobilier n.l. est stratège, formateur immobilier et détenteur d'un certificat QSC (Qualité de Service à la Clientèle) de la Chambre Immobilière du Grand Montréal

Info-Immobilier-Rive-Nord (IIRN) produit plusieurs dossiers et articles à l'intention de toutes les personnes intéressées par l'immobilier et surtout l'immobilier résidentiel de la Rive-Nord du Grand Montréal.

Tous les textes sont en PDF et vous avez la permission de les télécharger et c'est gratuit. Profitez-en pour visiter les différentes sections du site. Je vous rappelle qu'il y a **plus de 100 sujets** de toutes sortes sur l'immobilier, traités dans **la section InfoMaison**

Vous pouvez consulter le document [L'IMMOBILIER SUR LA RIVE-NORD](#), pour savoir tout ce que peut, vous apporter info-immobilier-rive-nord.

PEUT-ÊTRE DEVRIEZ-VOUS ME PARLER!

Si vous aimez, dites-le moi ou mieux, dites-le à vos amis
Partagez, peut-être vous aiderez quelqu'un!

PARLEZ-EN À D'AUTRES

Vous pouvez consulter la précieuse documentation sur l'immobilier résidentielle de la Rive-Nord sur le site : <http://info-immobilier-rive-nord.com> ou le suivre sur les medias sociaux ci-dessous.



GOOGLE+



FBOOK



PINTEREST



YTUBE



TWITTER



LE BLOG



LE SITE

**LE CENTRE DE L'INFORMATION
SUR L'IMMOBILIER RÉSIDENTIELLE DE LA RIVE-NORD**