



**ACQSION**  
**2% d'honoraires**  
**10, rue de SUEZ 13007 Marseille**  
**04 86 12 51 12**  
**RCS Marseille 503903270**

**Etude du bien appartenant à .....**

**Sis .....**

<b>Estimation par comparaison</b>	<b>2</b>
<b>Détermination du profil acquéreur</b>	<b>5</b>
<b>Mode de commercialisation</b>	<b>6</b>
<b>Conclusion</b>	<b>7</b>

***Cette étude est la propriété exclusive de la société ACQSION, son contenu est protégé par le droit de la propriété intellectuelle.***

SARL ACQSION au capital de 8000 € siège social 10, rue de Suez, 13007 Marseille RCS 503903270

Garantie financière Transactions sur immeubles et fonds de commerce 30 000 € COVEA Caution, siège social 34 place de la république, 72013 LE MANS CEDEX 2  
Assurance RCP MMA Entreprise n° 113860362

**Téléphone : 04.86.12.51.12**

**web : <http://www.acqSION.com> E-mail : [acqSION@acqSION.com](mailto:acqSION@acqSION.com)**



## **Estimation par comparaison**

L'estimation par comparaison a pour objet de déterminer la valeur d'un bien sur la base de transactions déjà réalisées.

Ce mode d'estimation est ici utilisé en l'appliquant au bien en cours de commercialisation.

L'application de ce procédé sur des biens en cours de commercialisation évite d'établir une valeur sur des données vieilles de plus de 6 mois voire plus et permet d'incorporer aisément le bien dans la concurrence du présent.

Cette démarche fait apparaître un prix de présentation sur le marché et non une valeur proprement dite.

Le prix de présentation tient compte des frais d'agence (5 à 10 %), d'une marge de négociation (5 à 10 %), d'une surestimation habituelle (5 à 10 %).

La mise en œuvre de la méthode par comparaison sur le marché existant nécessite de recenser des offres de vente de biens les plus similaires au bien à estimer.

Sur la base de l'ensemble des données recueillies, par le jeu de la règle de trois, l'application de coefficients correctifs, une valeur au mètre carré est définie, elle est appliquée à la superficie du bien à céder.

Le prix correspond aux valeurs du marché actuel, le bien trouve sa place au sein de sa concurrence.



superficie habitable	nbre de pièces	prix	terrain	descriptif
380	9	2 800 000	3800	Villa Les Issambres: Situation privilégiée pour cette propriété pied dans l'eau, grand terrain plat avec piscine et forage de 3300 m <sup>3</sup> , appartement indépendant, accès direct à la plage par portail.
380	9	2 600 000	3800	Cote d'azur, villa pieds dans l'eau, emplacement exceptionnel. Beaux volumes, 6 chambres (toutes avec salle de bains ou salle d'eau), très beau terrain.
300	8	2 200 000	1500	Niveau 2, Vue Mer panoramique, Exposition Sud ouest, État général Bon, Cuisine Aménagée, Chambre (s) 6, Année construction 1950, Séjour 70 M <sup>2</sup> , Terrasse (s) 2, Séjour (s) 2, Construction Traditionnelle, Couverture toit Tuiles romanes, Maison Individuelle, Garage 4 Portail électrique, Alarme, Cheminée, Buanderie, Cellier, BALNÉO, Const. Traditionnelle, Couv. Tuiles romanes.
300	6	1 910 000	1800	Belle vue mer villa récente beau salon séjour donnant sur terrasse salle à manger d été cuisine équipée arrière cuisine trois chambres avec salle d'eau grand bureau garage deux voitures cave piscine à débordement terrain 1800 m <sup>2</sup> .
270	8	1 700 000	2050	salle de bains/WC. Garage. A l'étage: Salon avec cuisine américaine équipée 39m <sup>2</sup> , salle de cinéma (ou chambre) salle d'eau/WC. 3 chambres dont une avec salle d'eau. Pièce sous comble. Salle d'eau. Terrasse vue exceptionnelle. Piscine à débordement avec plage, sur terrain paysagé d'une superficie d'env. 2050m <sup>2</sup>
360	10	1 900 000		Villa pieds dans l'eau 360m <sup>2</sup> idéal investisseurplage privée villa de 360 m <sup>2</sup> à transformer.. Possibilité restauration plage.
250	8	1 695 000	1172	des plages et des commerces, cette belle villa offre une qualité de vie exceptionnelle, grâce à ses prestations haut de gamme et sa décoration soignée. L'habitation principale est située au rez-de-chaussée et est entièrement de plain pied. Le vaste séjour ainsi que la grande chambre ouvrent sur une terrasse de 45m <sup>2</sup> , et bénéficient d'une vue mer panoramique. Il y a une cuisine équipée indépendante, une deuxième chambre et deux salles d'eau, dont une très spacieuse. Au rez-de-jardin se situent 2 appartements ouvrant sur une grande terrasse ensoleillée: un appartement de 50m <sup>2</sup> , offrant un séjour avec cuisine ouverte, une chambre et salle d'eau et un deuxième appartement de 70m <sup>2</sup> comprenant un grand séjour, cuisine indépendante, une chambre, une salle d'eau et une
250	8	1 600 000	1200	75 m <sup>2</sup> donnant sur une vaste terrasse - Suite parentale avec vue sur mer - dépendances - Magnifique jardin de 1 200 m <sup>2</sup> paysager - Garage
280		1 575 000	1200	Villa 190m <sup>2</sup> , 4 chambres dont 3 de plain pied,+ 2 pièces,+ studio, calme, piscine, vue mer panoramique, garage.
350	10	1 350 000	1150	un secteur résidentiel mais non isolé. Vaste séjour avec cheminée ouvert par de larges baies sur une piscine suspendue, mezzanine/galerie, cuisine doublée d'un office, cuisine d'été, suite parentale de plain-pied, 2 chambres avec salle d'eau, bureau donnant sur solarium. En annexe, 2 appartements de type studio et T2 profitant chacun d'une terrasse privative et d'un accès totalement indépendant. Pièce de réception en sous-sol, garage, grenier & dépendances. Jardin aménagé et arboré de + /-1150 m <sup>2</sup> , protégé de tout vis-à-vis. Calme absolu, ensoleillement optimal et vue hors du commun sur toute la presqu'île de Saint-Tropez et la
263	6	1 248 000	1290	Vue mer panoramique pour cette villa provençale de 263m <sup>2</sup> sur un terrain de 1290m <sup>2</sup> . Un séjour de 60 m <sup>2</sup> , 3 chambres de plain pied avec salles d'eau privatives, à l'étage une très belle suite de 95 m <sup>2</sup> . Dépendances de 38 m <sup>2</sup> . Beaucoup de charme. Possibilité piscine.
170	6	1 500 000	1690	plus beaux emplacements de Sainte Maxime. Maison récente, avec 4 chambres, elle vous séduira par son cadre exceptionnel, sa piscine à débordement et sa quiétude.
720	12	3 495 000	1950	Niveau 3, Vue Mer, État général Excellent, Cuisine Aménagée, Chambre (s) 6, Bain (s) 4, WC 4, Année construction 1985Séjour 90 M <sup>2</sup> , Séjour (s) 2, Construction Traditionnelle, Couverture toit Tuiles anciennes, Maison Individuelle, Terrain 1950 Alarme, Arrosage auto, Buanderie, Cellier, Cheminée, air climatisé, maison de gardien, Const. Traditionnelle, Couv. Tuiles anciennes.
250	10	2 750 000	2165	terrain (cos résiduel), arrosage automatique, 8 chambres, 1 salle de bains, 7 salle de douches, studio individuel., clim révers., terrasse de 300 m <sup>2</sup> env, piscine à débordement chauffée
230	7	1 470 000	1890	Dans un quartier résidentiel, au calme, belle villa récente (construite en 2002) de 230 m <sup>2</sup> , bénéficiant d'une très belle vue mer et d'une exposition plein Sud. Elle se compose de 3 parties réparties en une partie principale avec salon de 55 m <sup>2</sup> , cuisine, 3 chambres, et de 2 appartements indépendants, sur jardin de 1890 m <sup>2</sup> avec piscine. Parfait état, belles prestations tant intérieures qu'extérieures
170	6	1 450 000	1690	A vendre Villa Neo-Provençale de 170 m <sup>2</sup> avec très belle vue mer et vue sur le Golf de Sainte-Maxime. Très lumineuse, cette agréable villa neuve vous offre: grand living de 50 m <sup>2</sup> , 4 chambres, 3 salle de douches et 1 salle de bains, 3 WC, une cuisine fermée avec arrière cuisine, buanderie, un atelier/bureau, belle piscine carrelée à débordement 10x4m. Chauffage par le sol, garage double, plusieurs terrasses dont une couverte
195	7	1 450 000	2000	paysagé et arboré de plus de 2000m <sup>2</sup> . Cette villa en parfait état dispose de plusieurs terrasses, d'une grande piscine et de nombreuses annexes.
175	6	1 390 000	1200	Superbe vue mer 180e pour cette villa qui se trouve dans une résidence fermée a deux pas de la plage. Villa de 1989, d'environ 175 m <sup>2</sup> + apt 2pces de 25 m <sup>2</sup> et grenier aménageable, sur un terrain de 1200 m <sup>2</sup> avec belle piscine.La partie principale: Entrée, Séjour avec cheminée, SALLE À MANGER, coin bureau, cuisine fermée, cellier, 3 chambres, 1 salle de bains, 1 WC. Garage, cave, cave à vin. Depuis ce jardin magnifiquement planté vous profitez d'une des plus belle vue mer !
290	9	1 030 000	500	maison: entrée, Bureau. Cuisine équipée, Grand séjour double de 42 m <sup>2</sup> avec cheminée donnant sur terrasse couverte, Chambre avec dressing. salle de bains 1 chambre de 20 m <sup>2</sup> avec Salle de bains, douche et WC donnant sur terrasse couverte. 1 chambre avec salle de bains et WC donnant sur terrasse. 2ème partie de maison: Entrée indépendante Cuisine équipée, Grand séjour de 40 m <sup>2</sup> , coin repas. 1 chambre avec salle de bains et WC. Une grande chambre de 30 m <sup>2</sup> avec Salle de bains, WC douches.





## Détermination du profil acquéreur

La nature du bien permet la mise en œuvre d'une démarche de commercialisation auprès de deux profils acquéreurs.

1. couple souhaitant se retirer au soleil dans une superficie permettant d'accueillir sa famille dans des conditions d'autonomie totale et, le cas échéant, mettre à la location les appartements.
2. couple souhaitant acquérir une maison secondaire spacieuse pour les périodes de congé.

Afin d'obtenir le meilleur prix, il est écarté la possibilité de proposer à la vente ce bien en vue d'une exploitation commerciale de type restauration, au regard, tout d'abord du coût des aménagements nécessaires, puis d'une concurrence actuellement directe d'un bien sis sur la même commune qui présente au même prix des avantages supérieurs (front de mer).

De même, au regard de la situation règlementaire : cos de 0,2, il n'est pas abordé ici, une commercialisation en vue d'une opération de promotion construction, la shon résiduelle étant insuffisante : 66 m<sup>2</sup> shon, ( voire moins dans le cas où la transformation du double garage en appartement ne l'a pas déjà amputée).

Sur les caractéristiques de la maison au regard des deux profils acquéreurs :

La construction présente deux appartements indépendants en bon état avec des prestations normales dans le secteur et à ce niveau de prix.

Elle est par ailleurs, composée d'une grande pièce à vivre de plus de 200 m<sup>2</sup> avec cuisine, deux chambres.

Sauf à trouver un acquéreur souhaitant une pièce à vivre de 200 m<sup>2</sup> style loft, des aménagements seront certainement mis en œuvre. Ce réaménagement invitera l'acquéreur potentiel à repenser l'ensemble de la distribution du niveau (coût moyen au m<sup>2</sup> 450 € TTC pour environ 300 m<sup>2</sup>, soit 135 000 €).

Ce coût peut être alors compensé par la shon résiduelle, ainsi, le niveau de prix de présentation reste inchangé.



## Mode de commercialisation

La société ACQSION a été saisie dans le cadre d'une commercialisation déjà en cours depuis près de 4 années.

Le bien est confié à de multiples agences.

Avec la concentration des médias de commercialisation immobilière via Internet, le bien apparaît près de 10 fois, sur le même support, dans différentes agences à des prix variant de 2 100 000 € à 2 400 000 €.

Cette multiplicité de présentation crée un point faible pour le bien et attaque de front le premier principe du commerce : la rareté.

En deuxième lieu, la multiplicité des prix proposés rend une lecture difficile pour les acquéreurs de la valeur du bien, pour le moins de l'incertitude quant à la véracité du prix.

Enfin, le descriptif de l'offre la plus basse qui correspond à notre proposition de prix de présentation (2 100 000 €), qui est certainement celle sur laquelle un acquéreur potentiel se pencherait le plus est ci-dessous reprise :

« .....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
..... »

Cette annonce, appuyée de trois photos du même intérieur, est fortement susceptible de créer le trouble dans l'esprit d'un acquéreur potentiel en faisant coexister une approche de plusieurs cibles (acquéreur de villa et proposition d'une exploitation commerciale, par ailleurs inutile étant donné l'existence de support de commercialisation dédié à l'exploitation commerciale).



## Conclusion

Il est proposé :

- **recréer une rareté** autour du bien, ce qui implique de ne plus retrouver dix fois le même bien sur le même support de communication, il est nécessaire de se séparer des agences ;
- proposer un **prix de commercialisation à 2 100 000 €** (comme aujourd'hui) ;
- de **revoir le mode de communication commerciale** dans la direction des acquéreurs potentiels et mettre en valeur de manière plus ostensible **les atouts de l'environnement** de l'habitation ;
- de faire apparaître plus clairement le **potentiel d'aménagement**.