

Support de cours

Cours:

Economie du Sol et de l'Immobilier I

Vidéo:

Evaluation par les prix

Concepts (extraits des sous-titres générés automatiquement) :

Prix d'immeubles différents. Prix de différents biens alternatifs. Revenu locatif. Surface du terrain. Différences de qualité. Prix du litre de lait. Leçon du cours d'économie. Prix d'autres biens immobiliers. Prix du kilo de tomates. Offre de prix. Caractéristiques pertinentes. Méthode multicritères. Travaux hypothétiques. Meilleure vue. Surface d'habitation.



[vers la recherche de séquences vidéo](#)
(dans Economie du Sol et de l'Immobilier I.)



[vers la vidéo](#)

Center for Digital Education. Plus de matériel de soutien pédagogique ici :

<https://www.epfl.ch/education/educational-initiatives/cede/educational-technologies-gallery/boocs-en/>



Evaluation par les prix

Economie du sol et de l'immobilier I

Prof. Philippe Thalmann

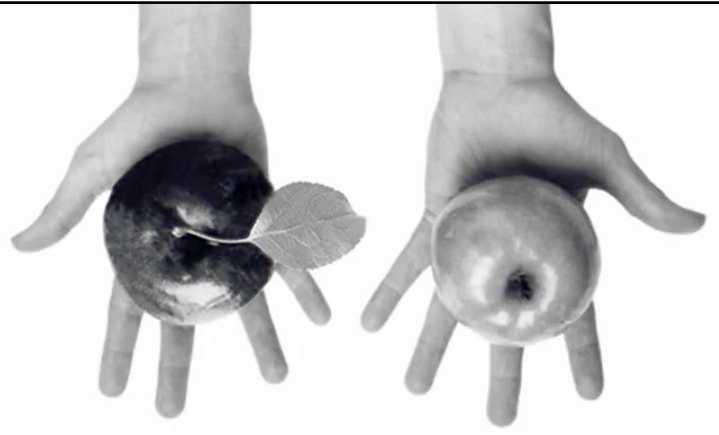
...

notes

résumé

0m 0s





Evaluation par les prix

Economie du sol et de l'immobilier I

Prof. Philippe Thalmann

Bienvenue dans cette leçon du cours d'économie du sol et de l'immobilier

notes

résumé

0m 1s



- Aider un acheteur potentiel à formuler une offre de prix
- Aider un acheteur potentiel à se déterminer par rapport au prix demandé par le propriétaire

consacrée à l'évaluation immobilière basée sur les prix d'autres biens immobiliers. Le principe est simple. Pourquoi payer plus, pour cette maison par exemple si je peux en acheter une autre moins chère. Donc on va comparer directement les prix de différents biens alternatifs. C'est quelque chose que nous faisons tous les jours quand nous achetons du lait, des tomates nous comparons le prix du litre de lait, le prix du kilo de tomates avec d'autres propositions. La difficulté, dans le domaine immobilier, c'est que les biens immobiliers sont des biens extrêmement hétérogènes, extrêmement différents les uns des autres. Ça ne va pas être facile de comparer les prix d'immeubles différents, et on va voir dans cette leçon comment on peut procéder à des ajustements permettant de faire ce genre de comparaisons. Je rappelle le contexte de cet exercice. C'est le même en fait que depuis le début de ce module : il s'agit d'aider un acheteur potentiel à formuler une offre de prix pour l'achat d'un bien immobilier. Dans le cas où le propriétaire a déjà affiché un prix,

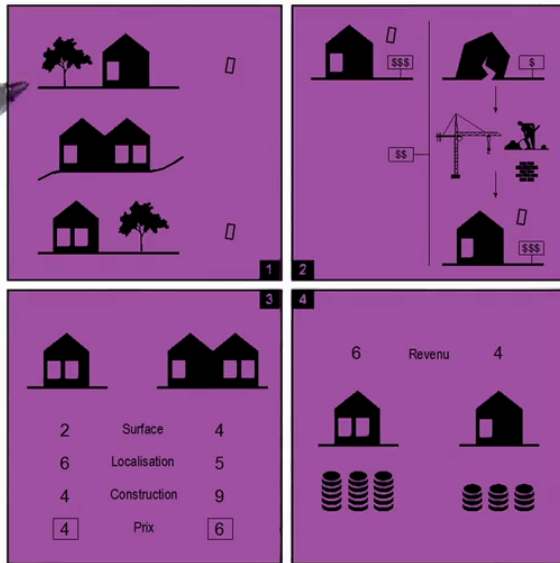
notes

résumé

0m 5s



Recourir à des astuces



Comment **comparer** les prix de biens différents?

1. Ne retenir que des biens assez comparables
2. "Corriger" les différences de qualité par des travaux hypothétiques
3. Ajuster les prix selon les différences de qualité
4. Utiliser le revenu locatif comme indicateur de qualité

Economie du sol et de l'immobilier

notre client acheteur potentiel doit déterminer si ce prix lui convient. Les anglophones parlent par exemple de « fair price », de prix équitable, est-ce que ce prix est juste? Et dans les deux cas soit que l'acheteur fait une offre de prix ou accepte ou évalue une offre de prix, il faut l'aider à calculer son consentement à payer pour un bien immobilier spécifique. En fait comme nous l'avons déjà vu dans les leçons précédentes, le problème est le même pour le propriétaire immobilier. Lui il doit, soit formuler un prix minimum auquel il accepte de vendre, soit décider si l'offre de prix que lui fait un acheteur lui convient. Donc il doit aussi déterminer un consentement, dans son cas un consentement à accepter. Dans cette leçon, on dira qu'un prix est acceptable pour l'acheteur s'il n'est pas plus élevé que les prix auxquels s'échangent des biens immobiliers comparables. Et on dira qu'il est acceptable pour le propriétaire vendeur s'il n'est pas plus faible que les prix auxquels s'échangent des biens immobiliers comparables. La difficulté, comme je l'ai indiqué en ouverture de cette leçon, c'est de comparer les prix de biens différents, comment faire? On va voir quatre astuces, solutions, qui peuvent résoudre cette difficulté. Première chose, évidemment, c'est de ne retenir que des biens immobiliers qui soient suffisamment comparables, suffisamment semblables les uns aux autres

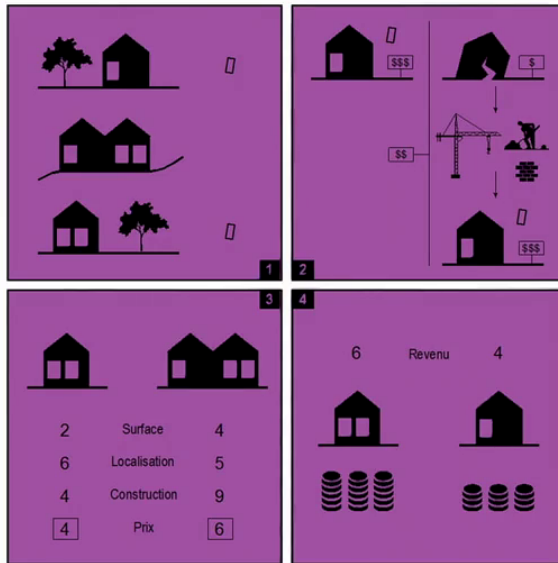
notes

résumé

1m 12s



Recourir à des astuces



Comment **comparer** les prix de biens différents?

1. Ne retenir que des biens assez comparables
2. "Corriger" les différences de qualité par des travaux hypothétiques
3. Ajuster les prix selon les différences de qualité
4. Utiliser le revenu locatif comme indicateur de qualité

Economie du sol et de l'immobilier

celui-ci par exemple, avec celui-là. Ou alors, deuxième solution, corriger les différences de qualité par des travaux

notes

résumé

2m 37s



Ne retenir que des biens assez comparables

Comparer avec un bien semblable et admettre que la différence de qualité est si faible qu'il n'est pas nécessaire d'ajuster le prix

hypothétiques, il s'agit de comparer un bâtiment neuf avec un bâtiment délabré, on prendra en compte les travaux nécessaires pour rendre neuf le bâtiment délabré, qui deviendra comparable avec celui qu'on connaît. Troisième astuce, lorsque ce n'est pas possible de corriger les différences par des travaux, on va tenter de corriger les prix selon les différences de qualité. Ce sera la méthode multicritères que je vous expliquerai dans quelques instants. Et puis finalement quatrième astuce, c'est de passer par le revenu locatif comme unique indicateur de la qualité.

notes

résumé

2m 46s



Ne retenir que des biens assez comparables

Comparer avec un bien semblable et admettre que la différence de qualité est si faible qu'il n'est pas nécessaire d'ajuster le prix

LES CARACTÉRISTIQUES D'UN BIEN IMMOBILIER

Je commence donc par cette première astuce qui consiste à ne retenir que des biens suffisamment comparables, qu'on puisse directement comparer les prix. C'est l'idée qu'on va comparer le bien qu'il faut évaluer avec un ou plusieurs biens semblables, et on va admettre que la différence de qualité, elle existera toujours, est si faible qu'il n'est pas nécessaire d'ajuster le prix. Alors c'est le moment de se rappeler quelles sont les caractéristiques

notes

résumé

3m 23s



Ne retenir que des biens assez comparables

Comparer avec un bien semblable et admettre que la différence de qualité est si faible qu'il n'est pas nécessaire d'ajuster le prix

LES CARACTÉRISTIQUES D'UN BIEN IMMOBILIER

- Taille: surface du terrain, dimensions des constructions
- Localisation et environnement: accessibilité, distance à divers équipements et services (commerces, écoles, travail, loisirs, etc.), nuisances sonores et pollution, vue et ensoleillement, etc.
- Qualité du sol: pédologique pour un usage agricole, géologique pour un terrain à bâtir, pente
- Qualité des constructions: qualité des matériaux, vétusté
- Typologie: qualité architecturale, fonctionnalité, organisation des espaces

Economie du sol et de l'immobilier

pertinentes, importantes d'un bien immobilier. Il y a principalement la taille. C'est la surface du terrain, mais c'est aussi la surface d'habitation par exemple, la surface commerciale, la surface utile à disposition. Ensuite, très important aussi, la localisation et l'environnement, environnement direct, environnement plus élargi. Donc on parlera d'accessibilité, de distance à divers équipements, divers services comme les écoles, les commerces. On parlera de nuisance sonore, et de pollution auquel le bâtiment est exposé du fait de sa situation. Également de la vue et de l'ensoleillement qui sont très valorisés par les habitants. Ensuite il y a les caractéristiques du sol lui même, donc la qualité du sol, pour un usage agricole premièrement, mais pas uniquement certaines qualités structurelles, géologiques quand il s'agit de construire. La pente, la forme parfois de la parcelle. Ensuite on parlera de qualité des constructions, qualité des matériaux, la vétusté, l'ancienneté, l'obsolescence éventuellement du bâtiment. Et puis finalement, on peut encore parler de choses encore plus qualitatives, comme la typologie, l'unicité architecturale, la fonctionnalité, l'organisation des espaces etc. On voit qu'il y a beaucoup de caractéristiques qui distinguent un bien immobilier d'un autre. Elles sont importantes, on ne peut pas les ignorer. En même temps une partie sont mesurables une partie pas, ça va être difficile de prendre en compte.

notes

résumé

3m 45s



Imaginer des travaux qui éliminent les différences



Ajuster le prix d'un bien différent du montant des coûts immédiats et ultérieurs des travaux qui permettraient de le rendre assez semblable pour une comparaison directe

Le cas idéal c'est celui où on a un immeuble à évaluer et puis on peut observer le prix qui a été payé pour un immeuble suffisamment semblable par rapport à toutes ces caractéristiques. Bien sûr c'est quelque chose qui est très rare, de trouver des biens proposés en même temps sur le marché qui soient identiques ou presque sur toutes ces caractéristiques. Ça peut être le cas de lotissements de chalets ou de plusieurs appartements dans un même immeuble. Et encore il y aura toujours de petites différences, surtout en termes de situation. Par exemple l'appartement qui est situé plus haut dans l'immeuble a une meilleure vue, peut être aussi une meilleure tranquillité, donc il y a une plus-value naturelle par rapport à un appartement qui se trouverait au rez-de-chaussée par exemple. Alors parfois on peut admettre que les différences se compensent : un chalet a peut être un petit peu moins de vue qu'un autre mais en même temps il est peut être mieux protégé des nuisances sonores. Ces compensations, qui nous permettent de comparer des prix pour des objets qui ne sont pas tout à fait les mêmes, ces compensations dépendent en principe de la personne qui compare. Quelqu'un qui tient énormément à la vue n'acceptera par exemple pas la compensation par une tranquillité plus grande, et inversement celui qui tient vraiment à la tranquillité n'acceptera pas le bruit en échange d'une meilleure vue. On voit que ces comparaisons, et compensations surtout, dépendent beaucoup de la personne qui les fait, donc la personne pour laquelle on détermine un consentement à payer ou un consentement à accepter.

notes

résumé

5m 13s



Imaginer des travaux qui éliminent les différences



Ajuster le prix d'un bien différent du montant des coûts immédiats et ultérieurs des travaux qui permettraient de le rendre assez semblable pour une comparaison directe

- Comparaison d'un immeuble vétuste avec un immeuble neuf
- Comparaison d'un immeuble bien équipé avec un immeuble plus simple

Economie du sol et de l'immobilier

Lorsque les immeubles qu'on compare sont trop différents, on va parfois procéder à un ajustement des travaux de façon hypothétique, on ne va modifier un des deux bâtiments pour le rendre identique à l'autre mais on va calculer combien ça coûterait de faire ces travaux de manière à ce que ça devienne comparable. Par exemple si vous comparez un immeuble vétuste, ancien, avec un immeuble neuf, vous allez devoir tenir compte de travaux qui permettraient de rendre le bâtiment vétuste neuf. La comparaison des prix prendra en compte cet investissement nécessaire pour arriver à la comparabilité. Pour prendre un exemple, supposez que vous avez un bâtiment neuf à évaluer et que vous avez un bâtiment très similaire mais relativement dégradé et qu'il faudrait 200 000 d'investissement pour le remettre à neuf, et que ce bâtiment dégradé est vendu pour 800 000. Vous pouvez compter que le bâtiment dégradé à 800 000 plus les travaux à 200 000 reviendraient à un million. Un million, c'est le maximum que l'acheteur accepterait de payer pour le bâtiment neuf.

notes

résumé

6m 40s



Etablir les critères de comparaison avec le client et comparer les biens par rapport à ces critères, y compris le prix

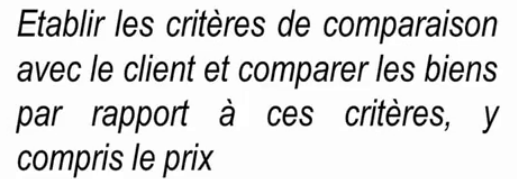
Alors ça c'est quand il y a des différences de vétusté, d'âge. Ça marche dans les deux sens, vous pouvez aussi utiliser ça pour estimer le bâtiment ancien à partir du bâtiment neuf. Ça marche aussi s'il y a des différences structurelles qui se laissent relativement facilement compenser. Par exemple si un des deux bâtiments a des panneaux photovoltaïques sur le toit ou s'il a une piscine. Admettons que le bâtiment à évaluer possède une piscine, l'autre bâtiment pas. On calculera le prix auquel il a été vendu plus le prix de la piscine ou le coût d'installation d'une piscine, ce sera le montant à payer pour le bâtiment qui en est déjà équipé. Par contre si le bâtiment à évaluer n'a pas de cellule photovoltaïque et le bâtiment dont on connaît le prix en a, on va prendre le prix du bâtiment avec les cellules photovoltaïques, et on va soustraire de ce prix le coût d'installation des cellules photovoltaïques pour déterminer le consentement à payer pour le bâtiment qui n'en a pas.

notes

résumé

7m 49s





- page 13/24 - Evaluation par les prix



Etablir les critères de comparaison avec le client et comparer les biens par rapport à ces critères, y compris le prix

1. Etablir la liste des critères de qualité à prendre en compte, y compris le prix
2. Etablir le barème (notes)
3. Etablir les pondérations
4. Evaluer chaque bien: noter les critères, calculer la note moyenne pondérée

Economie du sol et de l'immobilier

et il faut qu'on soit très clairs avec le client dans la façon de procéder. C'est quelque chose qu'on fait couramment dans les concours d'architecture quand il faut comparer des projets, on détermine des critères et un barème qui permet de comparer systématiquement les projets en fonction des critères ou des qualités retenus. Donc ça c'est les deux premières étapes, ensuite quand on a une note pour chaque caractéristique, il faut arriver à une note globale. On ne va pas faire simplement la somme ou la moyenne des notes obtenues car on voit bien que certains critères sont plus importants que d'autres pour le client, donc il faut aussi établir un système de pondération, c'est à dire un poids qu'on attribue à chacune des notes avant de calculer une moyenne pondérée de ces notes. Et puis finalement on peut utiliser ce système d'évaluation pour évaluer

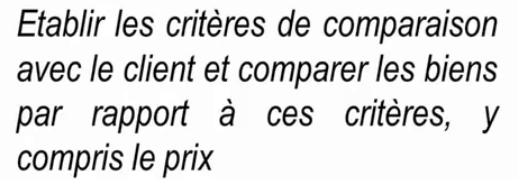
notes

résumé

10m 25s



ÉCOLE POLYTECHNIQUE
FÉDÉRALE DE LAUSANNE



- Economie du sol et de l'immobilier

notes

11m 13s





Etablir les critères de comparaison avec le client et comparer les biens par rapport à ces critères, y compris le prix

1. Etablir la liste des critères de qualité à prendre en compte, y compris le prix
2. Etablir le barème (notes)
3. Etablir les pondérations
4. Evaluer chaque bien: noter les critères, calculer la note moyenne pondérée

Economie du sol et de l'immobilier

pour un bâtiment en comparaison avec les autres. Pour ça il faudrait plutôt que le prix soit un élément de la notation et ensuite on cherche le prix, pour le bâtiment évalué, qui lui permet

notes

résumé

11m 35s



COMPARAISON D'IMMEUBLES ADMINISTRATIFS

Caractéristiques retenues: le prix, la surface utile et l'âge du bâtiment

Notes de 0 à 1:

Caractéristique	Barème (note)	Pondération
Prix	$1 - \text{prix}/10 \text{ millions}$	0,6
Surface	surface en m ² divisée par 2000	0,3
Âge	$1 - 0,03 \times \text{nombre d'années}$	0,1

Economie du sol et de l'immobilier

d'obtenir la même note que le meilleur des autres bâtiments alternatifs. C'est à dire, parmi les bâtiments alternatifs, celui qui a obtenu la note la plus élevée. Ça a l'air un peu compliqué, mais je vais vous aider avec un exemple. Dans cet exemple, on va comparer des bâtiments administratifs. Les caractéristiques qu'on a choisi de retenir avec notre client sont le prix, la surface utile, et l'âge du bâtiment. On a choisi d'attribuer des notes entre 0 et 1, et ce sera des notes continues. Le tableau représente les caractéristiques le prix, la surface utile, et l'âge du bâtiment. Le barème pour le prix ce sera un moins le prix auquel le bâtiment est proposé divisé par dix millions. Vous voyez qu'un bâtiment qui serait proposé pour 10 millions et plus il aurait déjà une note 0, et s'il est proposé pour 5 millions il aura 0,5 etc. Là on a une relation inverse entre la caractéristique et la note, ce qui est normal puisqu'on préfère des bâtiments moins coûteux que plus coûteux. Pour la surface la relation est directe, la note augmente avec la surface. Elle est calculée dans cet intervalle 0 à 1 simplement en divisant

notes

résumé

11m 49s



Analyse multicritère - exemple

Le meilleur immeuble alternatif est offert pour 5 millions, a une surface utile de 1000 m² et compte 5 ans. L'immeuble à évaluer a une surface utile de 800 m² et compte 15 ans. Pour quel prix obtient-il le même note?

Caract.	Barème (note)	Pond.	Notes meilleur immeuble alternatif	Notes immeuble à évaluer
Prix	1 – prix/10 millions	0,6	0,5	0,6
Surface	m ² divisés par 2000	0,3	0,5	0,4
Âge	1 – 0,03 × années	0,1	0,85	0,55
TOTAL			0,535	0,535

L'immeuble à évaluer obtient la même note s'il a **0,6** pour le prix, ce qui correspond à **4 millions**

Economie du sol et de l'immobilier

la surface utile de chaque bâtiment par 2000 (surface en m2). Et finalement pour l'âge, de nouveau une relation négative, donc plus ancien est le bâtiment, plus faible sera la note. On a choisi cette petite formule pour convertir les années en une note entre 0 et 1. Finalement on attribue une pondération à chacun des critères. Le prix reçoit le poids le plus important, 60%, la surface 30%, et l'âge 10%, et la somme des pondérations est évidemment égale à 1. Alors maintenant que ce système d'évaluation est en place, on peut l'utiliser pour comparer le meilleur immeuble alternatif à celui qu'il s'agit d'évaluer. Supposons que le meilleur immeuble alternatif soit offert pour un prix de 5 millions. Il a une surface utile de 1000m2 et il date de 5 ans, alors que l'immeuble à évaluer à une surface utile de 800m2, il est plus petit, et compte déjà 15 ans. La question c'est : quel est le prix, pour l'immeuble évalué, qui lui permet d'obtenir la même note que le meilleur immeuble alternatif. On voit que l'immeuble évalué est plus petit et plus vieux, donc a priori il aura plutôt une note plus faible, ce qui peut être compensé par un prix plus faible, et on verra de combien. Le système d'évaluation nous donne d'abord les notes pour le meilleur immeuble alternatif. La note pour le prix c'est 1 moins 5 millions divisé par 10 millions, donc 1 moins 0,5 soit 0,5. La surface, 1000m2 divisés par 2000, égale aussi 0,5. Et finalement l'âge, 5 ans, 1 moins 5 fois 0,03 ça nous fait 0,85. Il reste à calculer la moyenne de ces notes en utilisant la pondération. Ce sera 0,5 multiplié par 0,6 plus 0,5 multiplié par 0,3 plus 0,85 multiplié par 0,1. Ça nous fait une note globale pour le meilleur immeuble alternatif de 0,535. Du côté de l'immeuble à évaluer, on dispose de la surface, 800m2 avec ça il

notes

résumé

13m 1s



Analyse multicritère - exemple

Le meilleur immeuble alternatif est offert pour 5 millions, a une surface utile de 1000 m² et compte 5 ans. L'immeuble à évaluer a une surface utile de 800 m² et compte 15 ans. Pour quel prix obtient-il le même note?

Caract.	Barème (note)	Pond.	Notes meilleur immeuble alternatif	Notes immeuble à évaluer
Prix	1 – prix/10 millions	0,6	0,5	0,6
Surface	m ² divisés par 2000	0,3	0,5	0,4
Âge	1 – 0,03 × années	0,1	0,85	0,55
TOTAL			0,535	0,535

L'immeuble à évaluer obtient la même note s'il a **0,6** pour le prix, ce qui correspond à **4 millions**

Economie du sol et de l'immobilier

obtient une note plus faible que l'immeuble alternatif, 0,4. Il aura aussi une note plus faible pour l'âge, puisqu'il est plus vieux, 0,55. Il reste à trouver la note pour le prix qui permette de compenser cela de façon à ce que la moyenne pondérée des trois notes nous donne la même note globale que le meilleur immeuble alternatif. Donc on voit que c'est le prix maximum qui fait que ce bâtiment est intéressant par rapport à l'autre, au moins aussi intéressant en termes de notes qu'il obtient.

notes

résumé

Utiliser le multiplicateur du revenu

Mesurer la qualité des biens comparables par leur revenu locatif et comparer les biens selon la relation entre le revenu locatif et le prix

Le revenu **R** (brut ou net) comme mesure de la qualité

Rapport prix/revenu μ ou rapport revenu/prix ρ donné par les offres alternatives

Comparer des biens pour lesquels **R** signifie la même chose

$$PI = \mu \times R \quad \text{ou} \quad PI = R / \rho \quad \text{avec} \quad \mu = 1 / \rho$$

Economie du sol et de l'immobilier

C'est donc une note de 0,6 pour le prix qui correspond à un prix de 4 millions. Donc la réponse à la question c'est 4 millions : à ce prix là, l'immeuble à évaluer, obtient dans ce système d'évaluation multicritères une note aussi bonne que le meilleur immeuble alternatif. La dernière astuce qui va nous permettre de comparer les prix d'immeubles différents c'est d'utiliser le revenu comme indicateur de mesure de la qualité. En fait il est très naturel de mesurer la qualité par le revenu locatif puisqu'après tout c'est ça que recherche l'investisseur. C'est une méthode d'évaluation qui s'applique aux immeubles recherchés par les investisseurs, donc aux immeubles de rapport. Par opposition aux immeubles d'usage, d'utilisation, de jouissance, pour lesquels on va plutôt utiliser les méthodes que nous avons vu juste avant. Ce qui intéresse l'investisseur c'est le revenu locatif, et c'est même plutôt le revenu net que le revenu brut, donc le revenu locatif diminué de ses charges de propriétaire. Et même là on a vu que c'était réducteur de se limiter au revenu puisque l'investisseur recherche aussi la plus-value, donc le potentiel de variation des revenus ou l'évolution des revenus sur plusieurs années. Donc on voit que cette méthode très simplifiée qui utilise le revenu courant, ou le revenu moyen des 2-3 dernières années comme unique indicateur de la qualité est une méthode qui devrait être réservée aux biens dont on peut penser que le revenu va évoluer de façon régulière, qu'il ne va pas augmenter ou baisser ces prochaines années. On a vu dans une leçon précédente que le consentement à payer d'un investisseur qui compare les revenus du placement immobilier avec ceux du placement financier est égal à la valeur actualisée des revenus nets. Cette valeur actualisée se réduit à une expression très simple lorsque ces revenus croissent à un taux constant. C'est l'expression qui est représentée ici prix égale au

notes

résumé

15m 37s



Utiliser le multiplicateur du revenu

Mesurer la qualité des biens comparables par leur revenu locatif et comparer les biens selon la relation entre le revenu locatif et le prix

Le revenu **R** (brut ou net) comme mesure de la qualité

Rapport prix/revenu **μ** ou rapport revenu/prix **ρ** donné par les offres alternatives

Comparer des biens pour lesquels **R** signifie la même chose

$$PI = \mu \times R \quad \text{ou} \quad PI = R / \rho \quad \text{avec} \quad \mu = 1 / \rho$$

Economie du sol et de l'immobilier

revenu divisé soit par le taux d'actualisation si les revenus sont constants soit par le taux d'actualisation moins le taux de croissance des revenus si les revenus croissent à taux constant. Utiliser cette formule découle logiquement des hypothèses d'arbitrage entre un placement immobilier et un placement financier alternatif. Dans la formule, on utilise le rapport revenu/prix que j'ai noté ρ et ce rapport va être donné par des offres alternatives. C'est la différence par rapport à ce qu'on a fait avant. Dans la méthode qui consiste à évaluer les immeubles sur la base

notes

résumé



Nous avons vu:

des rendements et des revenus promis, on détermine ce coefficient sur la base du taux de rendement requis et du taux de croissance des revenus. Alors qu'ici, le p est déterminé par comparaison avec des offres alternatives. C'est le p observé en divisant les revenus locatifs d'autres immeubles par les prix auxquels ils sont proposés. Quand j'ai calculé un p moyen donné par les offres alternatives, je peux l'utiliser pour déterminer le prix acceptable pour l'immeuble à évaluer connaissant son propre revenu locatif. Il existe une façon inverse de le faire avec la même logique ça consiste à passer par un multiplicateur. Au lieu de diviser le revenu locatif par p , on peut aussi le multiplier par un multiplicateur que j'ai noté μ . On calcule les μ correspondants à des offres alternatives, à d'autres immeubles simplement en prenant les prix auxquels ces immeubles sont proposés divisés par les revenus locatifs de ces autres immeubles. On calcule les μ alternatifs d'autres offres, on fait une moyenne de ces μ , et on l'utilise pour calculer le prix acceptable de l'immeuble à évaluer sur la base de son propre revenu locatif. Le μ et le p sont reliés par une simple fonction de réciprocité. Cette approche de multiplicateur de revenu est celle qui est plutôt utilisée dans les pays anglo-saxons, alors que dans les pays francophones on utilise plutôt le p qui est le rapport revenu/prix. Le μ c'est le prix d'une unité de revenu, ou encore le «price earning ratio» qui est répandu dans le monde de la bourse.

notes

résumé

18m 13s





Nous avons vu:

- Comment **comparer** des immeubles différents pour permettre à l'acheteur de ne pas payer plus que nécessaire

Nous arrivons au terme de cette leçon dans laquelle nous avons vu comment on peut comparer des immeubles différents et leurs prix de façon à permettre à l'acheteur d'un objet particulier de ne pas payer plus que nécessaire au vu de ce qu'il y a d'autre sur le marché

notes

résumé

20m 8s





Nous avons vu:

- Comment **comparer** des immeubles différents pour permettre à l'acheteur de ne pas payer plus que nécessaire
- Plusieurs astuces pour rendre comparables des immeubles différents

c'est à dire des autres objets qui sont proposés avec leur prix. On a vu que la difficulté c'est que ces objets sont différents les uns des autres et qu'on ne peut pas directement comparer les prix. On a vu différentes astuces qui permettent de rendre ces prix comparables. Dans la leçon suivante et celles qui viennent après, nous allons passer à l'estimation du prix de marché. Merci d'avoir suivi cette leçon et rendez-vous dans la prochaine. et rendez-vous dans la prochaine.

notes

résumé

20m 23s