





IMMOBILIER | COMMENT DETERMINER LA VALEUR D'UN BIEN ?

## MODE D'EMPLOI SIMPLIFIE

- 1 Utilisez le logiciel **Priorizer** pour déterminer, indépendamment du bien immobilier à estimer, l'importance accordée à chaque élément dans le processus d'achat ou de vente. Cette importance dépend de multiples facteurs liés à la région dans laquelle se situe le bien, l'état du marché, etc. **Priorizer** simplifie le questionnement pour vous permettre de répondre simplement en faisant appel à votre expertise (connaissances+expérience+intuition) ou à celle d'un professionnel.
- 2 Reportez dans les cases grisées, et pour chaque élément indiqué, les pondérations obtenues dans l'écran Résultats de **Priorizer**.
- 3 Pour chaque élément indiqué, attribuez une note de 0 à 100 au bien immobilier que vous souhaitez estimer, 0 étant la plus mauvaise appréciation de l'élément considéré et 100 la meilleure.
- 4 Pour chaque élément indiqué, multipliez la note attribuée en 3 par la pondération reportée en 2 puis inscrivez le résultat obtenu dans la case en regard 4 en prenant soin d'obtenir un pourcentage ( $3 \times 2 / 100$ ), tel que, par exemple :

1. <i>Emplacement</i>	3	2	12.0 %	4
	60	X	X =	7.2 %

- 5 Additionnez les résultats obtenus pour chaque élément et reportez le total ainsi calculé dans la case inférieure « *Somme totale à reporter* ».
- 6 Indiquez dans la case supérieure « *prix minimum* », le prix minimum estimé de votre bien immobilier et dans la case supérieure « *prix maximum* », son prix maximum.

Le score global calculé obtenu en 5, compris entre 0 et 100 %, sera alors appliqué à la valeur totale de la plage de prix comprise entre le prix minimum et le prix maximum envisagés, par exemple :

**250 000 € < Valeur du bien < 320 000 €**

Ainsi, si le score global est de 63.5 %, la valeur du bien considéré sera estimée à :

**250 000 € + (70 000 € x 63.5 %) = 294 450 €**

Au besoin, vous trouverez dans l'ouvrage « **Le Décideur Chrono** » une méthode complète permettant de décomposer et de prendre en compte un nombre plus important d'éléments. Par ailleurs de nombreuses variantes méthodologiques sont possibles. Si vous souhaitez modifier ou ajouter des éléments dans **Priorizer**, vous devrez préalablement acquérir un code d'activation permanent (25 € TTC).

## POURQUOI PRIORIZER ?

Parce qu'il est impossible de retrouver les pondérations exactes d'un ensemble d'éléments sans connaître les formules qui permettraient de les obtenir, formules impossibles à déterminer dans le cas présent. En vous demandant de comparer deux à deux les éléments de décision, **Priorizer** « force » votre raisonnement analogique en tenant compte de toutes les informations disponibles, conscientes ou non, et en effectue une synthèse traduite sous la forme de pondérations. De leur précision, dépendra évidemment la justesse du résultat final recherché. D'où la nécessité de recourir à **Priorizer** plutôt qu'à une simple déclaration... Ainsi, **Priorizer** et Le Décideur Chrono vous procurent un puissant cadre méthodologique pour aborder les multiples problèmes impliquant un jugement humain. Pour plus d'informations, voir [www.priorizer.com](http://www.priorizer.com).

© 2006 by GPS et Le Décideur Chrono. Priorizer est une marque déposée.

L'application ci-dessus constitue un exemple d'utilisation du logiciel Priorizer et de la grille d'évaluation du Décideur Chrono. Les éléments indiqués, donnés à titre d'exemple et d'illustration, sont constitutifs d'un contexte particulier et ne sauraient refléter le cas général. S'agissant d'une aide à la prise de décision, l'utilisateur est seul responsable des résultats obtenus ainsi que de leur éventuel usage.