Exemple : agence, bien, vendeur et chiffres fictifs

Agence Exemple

Votre dossier d'estimation

Maison de 112 m², 5 pièces

À l'attention de	Adresse	Réalisé le
Famille Exemple	**12 rue des Amandiers, 13999 Villeneuve-Exemple**	**9 octobre 2026**



112 m²	5	4	640 m²	1978
Surface habitable	Pièces	Chambres	Terrain	Construction

EXEMPLE

CE

Camille Exemple
Conseillère immobilier, Agence Exemple
06 00 00 00 01
camille@example.test

Agence Exemple
https://agence-exemple.example.test

Présentation du bien

En date du 9 octobre 2026

Exemple, chiffres fictifs

Agence Exemple

112 m²	5	4	640 m²	1978	D
Surface habitable	Pièces	Chambres	Terrain	Construction	Énergie

Description

Maison familiale de 112 m² sur un jardin clos de 640 m², dans un quartier résidentiel calme. Quatre chambres, un séjour lumineux exposé sud, un garage avec atelier. Bon état général. La salle de bains est d'origine.

Aménagement intérieur

- Séjour lumineux de 38 m²
- Cuisine fermée et cellier
- Quatre chambres, dont une de plain-pied
- Salle de bains et salle d'eau

Aménagement extérieur

- Jardin clos et arboré de 640 m²
- Terrasse exposée sud
- Garage de 22 m² avec atelier

Informations complémentaires

- Chauffage au gaz
- Construction de 1978
- DPE D

EXEMPLE

CE
Camille Exemple
Conseillère immobilier, Agence Exemple

06 00 00 00 01
camille@example.test

Comparables en vente

En date du 9 octobre 2026

Exemple, chiffres fictifs

Agence Exemple

1 **Maison 5 pièces, 108 m²** C En vente — En ligne depuis 42 jours

Terrain de 720 m² · À 560 m

Maison familiale de plain-pied

Villeneuve-Exemple

365 000 €
3 380 €/m²

2 **Maison 5 pièces, 119 m²** D En vente — En ligne depuis 3 mois

Terrain de 610 m² · Garage · À 940 m

Villeneuve-Exemple · Prix baissé de 2,3 %

389 000 €
3 269 €/m²

3 **Maison 4 pièces, 102 m²** E En vente — En ligne depuis 14 jours

Terrain de 480 m² · Stationnement · À 830 m

Villeneuve-Exemple

349 000 €
3 422 €/m²

4 **Maison 6 pièces, 124 m²** D En vente — En ligne depuis 3 mois

Terrain de 900 m² · Piscine · À 690 m

Villeneuve-Exemple · Prix baissé de 3,0 %

398 000 €
3 210 €/m²

Fourchette centrale des annonces retenues

5 retenues · 4 présentées



Votre bien, au prix conseillé : 3 259 €/m²

Source : annonces inventées pour cet exemple. Fourchette centrale : 50 % des prix, et non les prix minimum et maximum.

EXEMPLE

Comparables vendus

En date du 9 octobre 2026

Exemple, chiffres fictifs

Agence Exemple

N°	Date	Adresse	Distance	Surface	Terrain	Prix	Prix au m²
1	juil. 2026	8 chemin des Oliviers, 13999 Villeneuve-Exemple	350 m	118 m²	700 m²	383 000 €	3 246 €/m²
2	mai 2026	21 allée des Tilleuls, 13999 Villeneuve-Exemple	480 m	106 m²	520 m²	338 000 €	3 189 €/m²
3	mars 2026	5 impasse des Mésanges, 13999 Villeneuve-Exemple	620 m	109 m²	610 m²	350 000 €	3 211 €/m²
4	janv. 2026	47 avenue du Moulin, 13999 Villeneuve-Exemple	750 m	121 m²	800 m²	398 000 €	3 289 €/m²
5	nov. 2025	3 rue des Glycines, 13999 Villeneuve-Exemple	820 m	104 m²	450 m²	324 500 €	3 120 €/m²
6	sept. 2025	16 chemin de la Source, 13999 Villeneuve-Exemple	910 m	113 m²	590 m²	377 500 €	3 341 €/m²

Fourchette centrale des ventes retenues

6 retenues · 6 présentées



Source : ventes inventées pour cet exemple. Fourchette centrale : 50 % des prix, et non les prix minimum et maximum.

Dans un vrai dossier, ces ventes sont **des prix signés chez le notaire** : la référence la plus solide pour situer votre bien.

EXEMPLE

Ce qui influence la valeur de votre bien

En date du 9 octobre 2026

Exemple, chiffres fictifs

Agence Exemple

Votre bien n'est pas un prix au mètre carré moyen : voici ce qui, chez vous, fait monter ou descendre ce prix, et ce que j'ai pris en compte pour l'établir.

Hypothèses retenues

- Bien vendu libre de toute occupation.
- Toiture en bon état, sans travaux lourds à prévoir.
- Surfaces relevées lors de la visite.

Ajustements qualitatifs

Jardin clos et arboré — +3,0 %

Un extérieur de cette taille est rare dans le quartier.

Salle de bains d'origine — −2,0 %

Les acheteurs prévoient une rénovation et la déduisent du prix.

Garage et atelier — +1,0 %

Un vrai plus pour une famille, sans être décisif.

Lecture synthétique

Une maison familiale bien placée, au niveau des ventes récentes du quartier. Le jardin et le garage soutiennent le prix ; la salle de bains d'origine le modère.

Méthode : chiffres inventés pour cet exemple. Dans un vrai dossier, analyse des ventes comparables et du marché actif, relue et validée par votre agent.

Ce qui fait la valeur de votre bien est déjà dans le prix : je l'ai chiffré ici, pour qu'aucun acheteur ne puisse le négocier deux fois.

CE

Camille Exemple

Conseillère immobilier, Agence Exemple

06 00 00 00 01

camille@example.test

EXEMPLE

Points clés du bien

En date du 9 octobre 2026

Exemple, chiffres fictifs

Agence Exemple

Vos atouts

- Jardin clos de 640 m²
- Quatre chambres, dont une de plain-pied
- Quartier recherché par les familles

Points d'attention

- Salle de bains à rénover
- Simple vitrage à l'étage

Les arguments pour valoriser votre bien

- Mettre en avant la vie de famille : jardin, écoles à pied, chambre de plain-pied.
- Chiffrer la rénovation de la salle de bains pour rassurer les acheteurs.
- Organiser les visites le matin, quand le séjour est au soleil.

EXEMPLE

Je préfère préparer les points d'attention avec vous avant la mise en vente : un acheteur rassuré négocie moins.

CE

Camille Exemple
Conseillère immobilier, Agence Exemple

06 00 00 00 01
camille@example.test

Estimation de prix recommandée

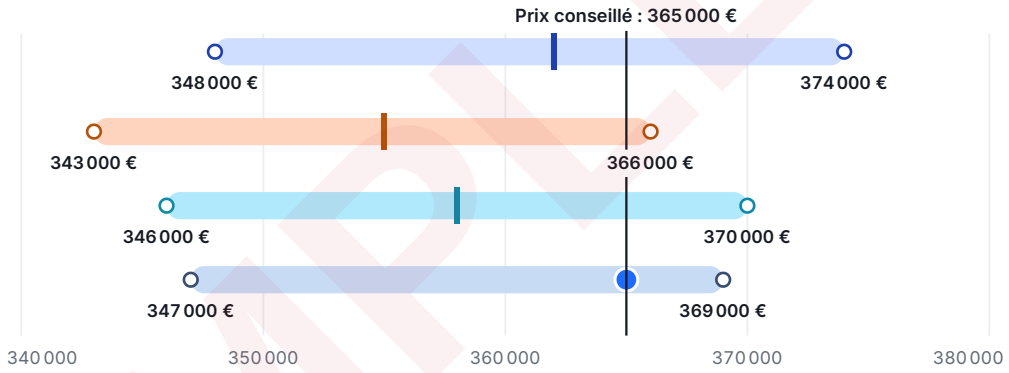
En date du 9 octobre 2026

Agence Exemple

Mes recommandations

Les ventes récentes du quartier placent une maison comparable entre 348 000 € et 374 000 €. Les maisons en vente sont affichées un peu plus haut, mais elles se négocient. Le jardin et le garage tirent votre maison vers le haut ; la salle de bains d'origine la modère. Nous recommandons d'afficher votre maison à 365 000 €, pour vendre dans les deux à trois mois.

Comment ce prix est construit



Source : chiffres inventés pour cet exemple.

Le prix que je vous conseille

au 9 octobre 2026

Fourchette de prix de vente
soit 3 098 à 3 295 €/m²

347 000 à 369 000 €

Prix de présentation conseillé
soit 3 259 €/m²

365 000 €

Ce dossier est un exemple : l'agence, le bien, le vendeur, les ventes et les annonces sont inventés. Un vrai dossier est établi à titre indicatif, à partir des ventes enregistrées, des annonces publiées et des informations recueillies lors de la visite. Il accompagne une proposition de mandat et ne garantit pas le prix de vente définitif.

CE
Camille Exemple
Conseillère immobilier, Agence Exemple

06 00 00 00 01
camille@example.test

Le secteur, rue par rue.

Une agence de quartier : quatre conseillers, un seul secteur. Nous connaissons chaque rue, chaque école et chaque vente récente.

Chiffres clés

Année de création	Ventes par an	Délai moyen de vente	Taille de l'équipe
2008	48	62 jours	4 personnes

Nos valeurs

- Écoute
- Transparence
- Suivi chaque semaine

Nos engagements

- Un compte rendu après chaque visite
- Des acheteurs dont le financement est vérifié
- Un point sur le prix au bout de quatre semaines

Où votre bien sera diffusé

- Portails immobiliers nationaux
- Site de l'agence
- Fichier acquéreurs

Coordonnées de l'agence

Adresse
4 place de la Fontaine, 13999 Villeneuve-Exemple

Téléphone
06 00 00 00 02

Une agence du secteur, c'est un fichier d'acheteurs déjà qualifiés : souvent, les premières visites viennent de là.

EXEMPLE

Mes services / Mandats proposés

En date du 9 octobre 2026

Nous vous accompagnons de l'estimation à la signature chez le notaire.

Mon accompagnement

- **Estimation argumentée**
- **Photos et plan du bien**
- **Diffusion sur les portails**
- **Visites accompagnées**
- **Compte rendu après chaque visite**
- **Négociation**
- **Suivi jusqu'à l'acte**

Mandat simple ou mandat exclusif

Mandat simple

- ✓ Vous gardez la liberté de confier votre bien à plusieurs agences.
- ✓ Durée : 3 mois, renouvelable
- ✓ Honoraires : 5 % TTC du prix de vente

Mandat exclusif

- ✓ Un seul interlocuteur, un prix tenu et une diffusion maîtrisée.
- ✓ Durée : 3 mois, puis sans engagement
- ✓ Honoraires : 4,5 % TTC du prix de vente

Pourquoi l'exclusivité

- ✓ Un prix unique sur tous les portails
- ✓ Des visites mieux préparées
- ✓ Un suivi chaque semaine

Avec un mandat exclusif, je peux défendre votre prix : un seul interlocuteur, une seule annonce, aucune guerre de prix entre agences.

EXEMPLE

CE
Camille Exemple
Conseillère immobilier, Agence Exemple

06 00 00 00 01
camille@example.test

Mon agent / Contact

En date du 9 octobre 2026



Camille Exemple

Conseillère immobilier, Agence Exemple

Vendre au bon prix, sans perdre de temps.

- 12 ans d'expérience
- Maisons avec jardin
- Premières ventes
- Successions

Douze ans sur le secteur. Une méthode simple : des chiffres que vous pouvez vérifier, et un point chaque semaine.

Comment me joindre

Téléphone
06 00 00 00 01

E-mail
camille@example.test

Votre agence

Agence Exemple

4 place de la Fontaine, 13999 Villeneuve-Exemple

06 00 00 00 02

https://agence-exemple.example.test

Document d'exemple : agence, bien, vendeur et chiffres fictifs.

EXEMPLE