



ÉTUDE COMPARATIVE DE MARCHÉ

RÉALISÉE LE :
14-08-2023

SOMMAIRE

| | |
|--|-----------|
| Notre agence | 01 |
| Étude comparative de marché | 02 |
| Nos partenaires | 03 |
| Caractéristiques du bien | 04 |
| Démographie et urbanisme | 05 |
| Données du quartier | 06 |
| Biens similaires à la vente | 07 |
| Biens similaires vendus | 08 |
| Dernières transactions réalisées | 09 |
| Comment déterminer le prix de vente | 10 |
| Notre recommandation | 11 |
| Pièces justificatives à fournir | 12 |
| Interkab | 13 |

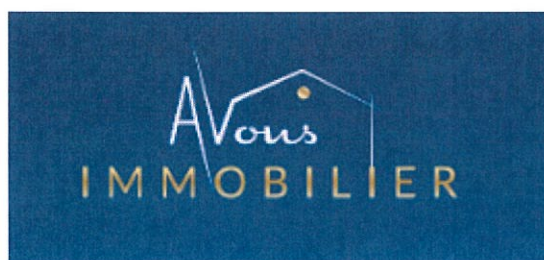
NOTRE AGENCE

Résidence Bellevue 21 Boulevard Marcel Sembat

11100 NARBONNE

Tél : **04 68 39 12 73**

Email : contact@a-vous-immobilier.fr



Parce que toute notre équipe a une parfaite connaissance du marché local, notre agence immobilière est un intermédiaire de choix pour garantir la réussite de votre projet de vente. Vous pouvez compter sur l'expérience de nos agents pour mobiliser toutes les ressources qui seront nécessaires au bon déroulement de votre transaction. Nous avons à cœur de prendre en charge votre projet depuis son commencement et jusqu'à son aboutissement. Convaincus qu'une bonne relation client est indispensable pour avancer plus vite, nous avons à cœur de mettre à votre service tout notre savoir-faire, et ce afin de garantir une transaction sereine et sécurisée.



COMPAGNIE
EUROPÉENNE
DE GARANTIES
ET CAUTIONS



| AGIR POUR LE LOGEMENT |

ÉTUDE COMPARATIVE DE MARCHÉ

QU'EST-CE QU'UNE ÉTUDE DE MARCHÉ COMPARATIVE AUSSI APPELÉE ECM ?

L'étude comparative de marché consiste à évaluer un bien immobilier en le comparant aux autres biens du marché. Le bien en question est comparé aux biens similaires vendus, récemment mis en vente et non vendus. La comparaison se fait selon certains critères : *localisation, caractéristiques et spécificités du bien et les prix pratiqués sur le marché.*



LOCALISATION D'UN BIEN

La situation géographique globale (la ville, la commune...), l'emplacement du bien au sein de la commune et du quartier, son orientation, sa vue et les nuisances ou points d'intérêts à proximité.

Cette étude se fait à un instant donné mais inclut aussi les projets d'aménagements éventuels pouvant impacter la situation géographique du bien immobilier.

L'adresse du bien va évidemment déterminer son attractivité, la demande en logement sur le secteur géographique du bien est aussi un élément déterminant de son étude.



CARACTÉRISTIQUES ET SPÉCIFICITÉS

La surface, le nombre de pièces, l'agencement, la date de construction, le niveau de qualité des matériaux utilisés, les équipements, le diagnostic de performances énergétiques, les prestations, les charges, les taxes, la rareté et bien d'autres !

Tous ces éléments sont primordiaux pour effectuer une analyse cohérente et surtout objective du bien immobilier.



PRIX DU MARCHÉ IMMOBILIER

Pour établir le bon prix de vente, il est nécessaire de prendre en compte tous les facteurs influant sur la valeur du bien.

C'est-à-dire : l'analyse de la localisation, les caractéristiques et spécificités mais aussi le dynamisme du marché.

L'étude de comparative de marché passe indéniablement par l'analyse sur ce secteur des biens similaires vendus, des biens similaires mis à la vente récemment et des biens invendus.

Les valeurs indiquées sont données à titre indicatif, compte tenu du marché immobilier actuel dans votre secteur sur des biens similaires et déterminées à un moment précis. Ce dossier d'avis de valeur ne peut pas être assimilé à une expertise immobilière, laquelle doit être établie par un expert immobilier agréé.

CARACTÉRISTIQUES DU BIEN



Adresse du bien

1485 Littoral Frédéric Mistral
83100 Toulon



Présentation du bien

Maison sur deux niveaux avec une salle de séjour avec cuisine américaine, 4 pièces, 1 bureau et 2 W.C. En parfait état, la maison donne sur jardin privé de 60m². Charme, au calme. Produit rare.

Vue panoramique, en très bon état, très bien agencé, cuisine aménagée indépendante, salle de bains.



Les points forts

Situation : ★★★★★
Standing : ★★★★★☆
Luminosité : ★★★★★



Les points faibles

Vue : ★☆☆☆☆
Calme : ★★☆☆☆
Agencement : ★★☆☆☆



Informations financières

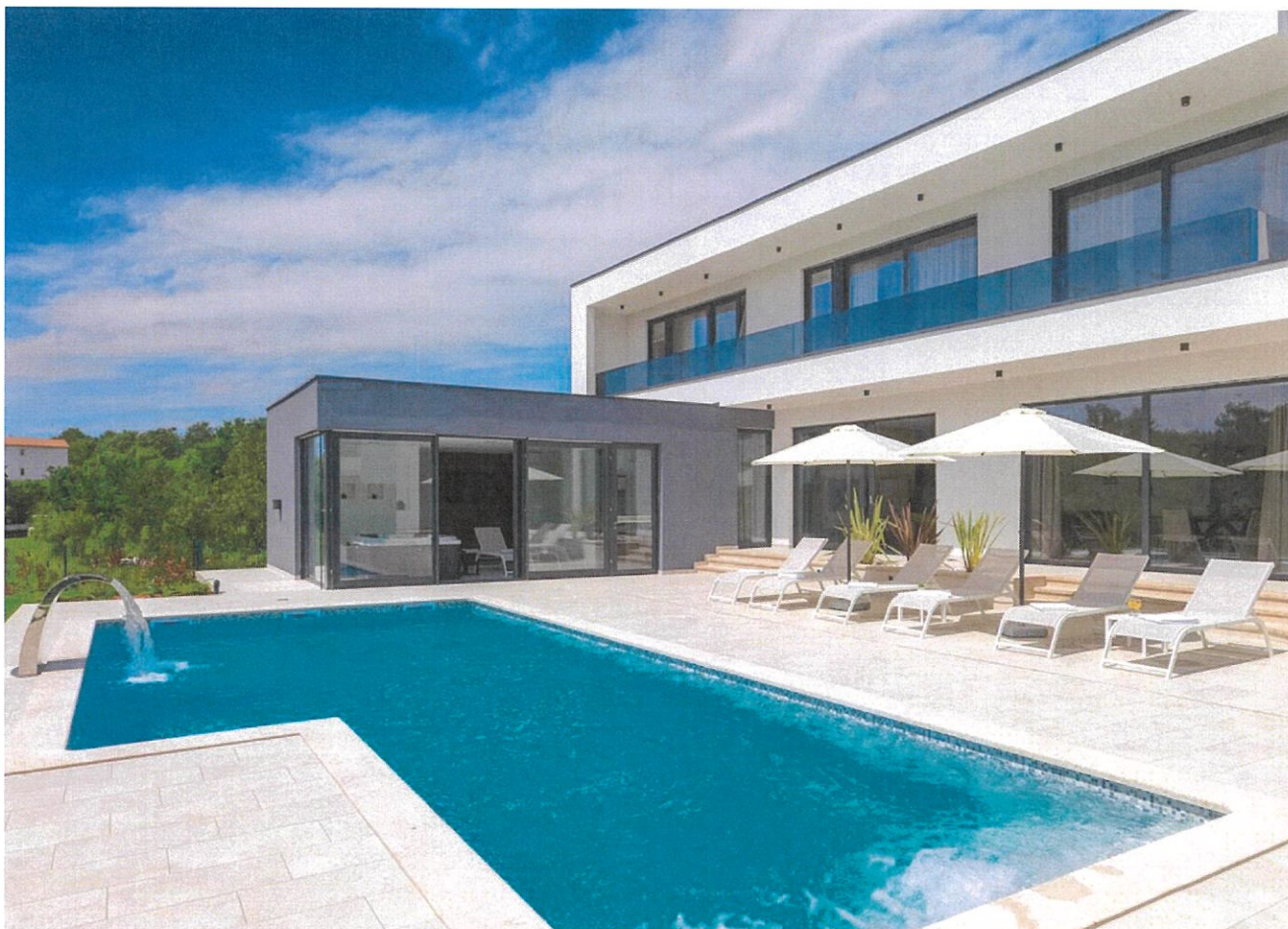
Charges : nc
Taxe foncière : 2100 €/an
Taxe d'habitation : 1800 €/an



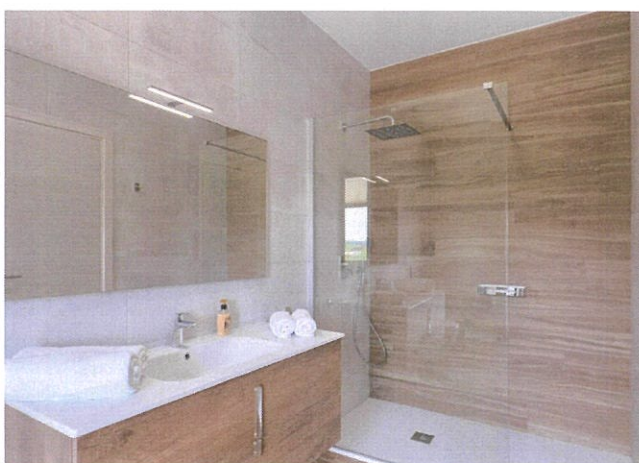
Caractéristiques du bien

| | |
|-------------------------|----------------------------|
| Type de bien : | Maison |
| étage : | Aucun |
| Superficie : | 126 m ² |
| Nombre de pièces : | 5 |
| Nombre de chambres : | 3 |
| Exposition : | Sud - Est |
| Terrain : | 2300 m ² |
| Garage : | 1 / 40m ² |
| Parking : | 1 intérieur / 3 extérieurs |
| Balcon : | Aucun |
| Terrasse : | 1 / 14 m ² |
| Salle de bain : | 2 |
| Salle de douche : | 1 |
| Cave : | Oui |
| Année de construction : | 2013 |

PHOTOS DE VOTRE BIEN



PHOTOS DE VOTRE BIEN



DÉMOGRAPHIE ET URBANISME



157 000

Habitants
sur la commune
sur l'année 2020

Taux
de propriétaires



87 %

Propriétaires



13 %

Locataires



2.1
enfants
par couple

Répartition des logements

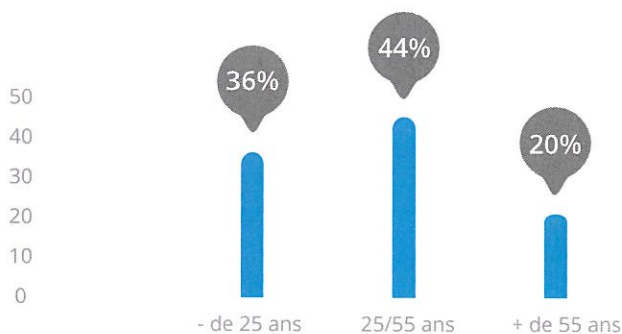


25 %



75 %

Répartition par tranches d'âge



Répartition du nombre d'enfants par famille



27 %
familles
sans enfant



62 %
familles
1 ou 2 enfants



11 %
familles
3 enfants et +

DONNÉES DU QUARTIER



Transports

- Aspiciis ipidest abo. XX km
- Aspiciis ipidest abo. XX km
- Aspiciis ipidest abo. XX km



Santé

- Aspiciis ipidest abo. XX km
- Aspiciis ipidest abo. XX km
- Aspiciis ipidest abo. XX km
- Aspiciis ipidest abo. XX km
- Aspiciis ipidest abo. XX km



Education

- Aspiciis ipidest abo. XX km
- Aspiciis ipidest abo. XX km
- Aspiciis ipidest abo. XX km



Commodités

- Aspiciis ipidest abo. XX km
- Aspiciis ipidest abo. XX km
- Aspiciis ipidest abo. XX km
- Aspiciis ipidest abo. XX km
- Aspiciis ipidest abo. XX km
- Aspiciis ipidest abo. XX km
- Aspiciis ipidest abo. XX km

BIENS SIMILAIRES À LA VENTE



Maison
118 m² sur 430 m² de terrain
5 pièces - 3 chambres
83100 Toulon



Maison
145 m² sur 950 m² de terrain
5 pièces - 3 chambres
83100 Toulon



Maison
205 m² sur 1120 m² de terrain
5 pièces - 3 chambres
83100 Toulon



Maison
155 m² sur 1000 m² de terrain
5 pièces - 3 chambres
83100 Toulon



Maison
128 m² sur 820 m² de terrain
5 pièces - 3 chambres
83100 Toulon



Maison
125 m² sur 600 m² de terrain
5 pièces - 3 chambres
83100 Toulon



Maison
132 m² sur 780 m² de terrain
5 pièces - 3 chambres
83100 Toulon

BIENS SIMILAIRES À LA VENTE



Maison
128 m² sur 620 m² de terrain
5 pièces - 3 chambres
83100 Toulon



Maison
105 m² sur 700 m² de terrain
5 pièces - 3 chambres
83100 Toulon



Maison
135 m² sur 1050 m² de terrain
5 pièces - 3 chambres
83100 Toulon



Appartement
92 m² - 5 pièces - 3 chambres
1 parking - 1 terrasse de 9m²
83100 Toulon



Maison
115 m² sur 500 m² de terrain
5 pièces - 3 chambres
83100 Toulon



Maison
128 m² sur 820 m² de terrain
5 pièces - 3 chambres
83100 Toulon



Maison
125 m² sur 600 m² de terrain
5 pièces - 3 chambres
83100 Toulon



Maison
132 m² sur 780 m² de terrain
5 pièces - 3 chambres
83100 Toulon

BIENS SIMILAIRES À LA VENTE



Maison
118 m² sur 430 m² de terrain
5 pièces - 3 chambres
83100 Toulon



Maison
145 m² sur 950 m² de terrain
5 pièces - 3 chambres
83100 Toulon



Maison
205 m² sur 1120 m² de terrain
5 pièces - 3 chambres
83100 Toulon



Maison
155 m² sur 1000 m² de terrain
5 pièces - 3 chambres
83100 Toulon

BIENS SIMILAIRES VENDUS



Maison
128 m² - 5 pièces
11 chemin de la mangouste
83100 Toulon



Maison
138 m² - 5 pièces
1485 avenue Louis Ortolan
83100 Toulon



Maison
115 m² - 4 pièces
57 avenue Pablo Picasso
83100 Toulon

BIENS SIMILAIRES VENDUS



Maison
138 m² - 5 pièces
1485 avenue Louis Ortolan
83100 Toulon



Maison
115 m² - 4 pièces
57 avenue Pablo Picasso
83100 Toulon



Maison
128 m² - 5 pièces
11 chemin de la mangouste
83100 Toulon



Maison
138 m² - 5 pièces
1485 avenue Louis Ortolan
83100 Toulon



Maison
115 m² - 4 pièces
57 avenue Pablo Picasso
83100 Toulon



Maison
128 m² - 5 pièces
11 chemin de la mangouste
83100 Toulon

DERNIÈRES TRANSACTIONS RÉALISÉES

1

A LA MÊME ADRESSE : *

1485 Avenue Ortolan - 83100 Toulon

| DATE | SURFACE (M ²) | PRIX (€) | PRIX/M ² (€) |
|------------|---------------------------|----------|-------------------------|
| 15-09-2020 | 80 | 208 000 | 3 433 |
| 23-08-2020 | 78 | 193 000 | 2 825 |
| 17-08-2020 | 65 | 202 000 | 3 280 |
| 07-08-2020 | 73 | 188 500 | 2 600 |
| 13-07-2020 | 68 | 200 000 | 3 100 |
| 02-07-2020 | 85 | 210 000 | 3 600 |

2

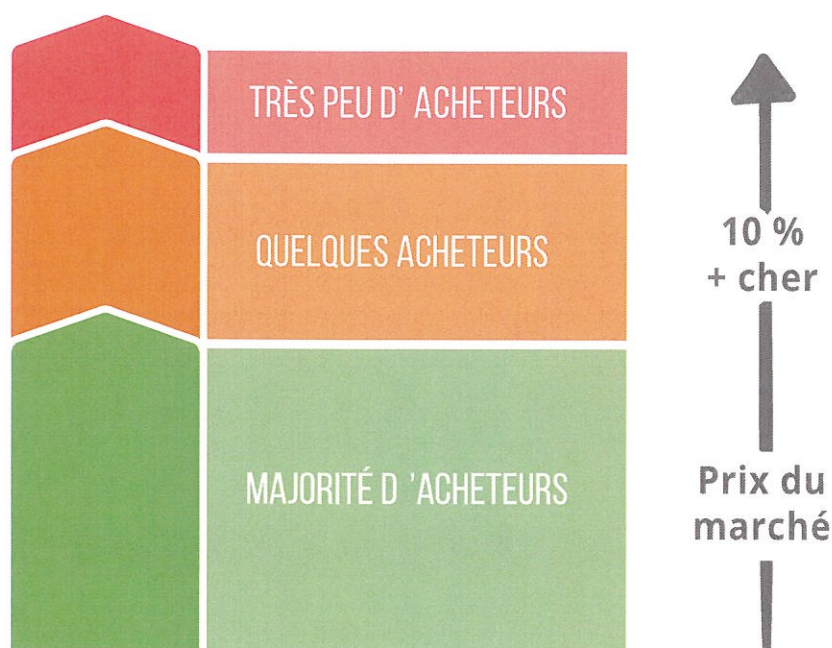
DANS LE MÊME SECTEUR : *

| DATE | SURFACE (M ²) | PRIX (€) | PRIX/M ² (€) |
|------------|---------------------------|----------|-------------------------|
| 15-09-2020 | 80 | 208 000 | 3 433 |
| 23-08-2020 | 78 | 193 000 | 2 825 |
| 17-08-2020 | 65 | 202 000 | 3 280 |
| 07-08-2020 | 73 | 188 500 | 2 600 |
| 13-07-2020 | 68 | 200 000 | 3 100 |
| 07-08-2020 | 73 | 188 500 | 2 600 |
| 07-08-2020 | 73 | 188 500 | 2 600 |

* Sources Opendata DVF

COMMENT DÉTERMINER LE PRIX DE VENTE

Lors de la vente d'un bien, on est vite tenté de définir un prix trop élevé. Pourtant, afficher un prix plus cher en comparaison du marché est contreproductif. Plus le prix affiché s'éloigne du prix réel du marché, moins vous avez de chances d'attirer de potentiels acheteurs.



L'Étude Comparative de Marché vous aide à définir un prix juste et réaliste en se basant sur de nombreux facteurs tels que les caractéristiques du bien (nombre de pièces, points forts, points faibles), les données démographiques du quartier (vie de quartier, présence de commerces, répartition des foyers, etc.), les ventes similaires en cours ou terminées.

Ce sont ces éléments combinés qui permettent de déterminer un prix qui se rapproche au mieux du prix du marché, tout en répondant à vos attentes et à celles des acquéreurs.

NOTRE RECOMMANDATION

Cette estimation de prix est basée sur l'analyse approfondie du bien immobilier mais aussi de l'état du marché immobilier et les prix des biens similaires.

PRIX DE VENTE

ENTRE **558 000 €** ET **560 000 €**

Lorem ipsum dolor sit amet, consectetur adipiscing elit. Nam elit lacus, interdum quis volutpat ut, tincidunt et ante. Duis eget ornare metus, sed ullamcorper enim. Phasellus pretium, magna ut auctor tristique, nisl turpis vestibulum nulla, vel sollicitudin nunc nunc vitae nibh. Nam viverra sapien felis, nec dapibus dui vulputate quis. Nunc sit amet nisl odio. Pellentesque venenatis turpis id eros feugiat viverra. Nam placerat tincidunt odio.

Morbi vulputate efficitur ipsum eget rhoncus. Pellentesque et sollicitudin magna. Aenean metus sem, fringilla vel dolor at, venenatis pharetra nulla. Praesent viverra velit sed nulla pretium tincidunt. Phasellus tincidunt tellus non sem varius molestie. Fusce quam sapien, fringilla sit amet tincidunt non, ultrices vel tortor. Ut nec varius elit. Nam malesuada eu urna vel sollicitudin. Duis ornare tincidunt eros, a commodo urna sollicitudin nec.

PIÈCES JUSTIFICATIVES À FOURNIR POUR LA RÉDACTION DU MANDAT

1 POUR LE CONTACT

- Une pièce justificative d'identité telle que la carte d'identité ou passeport.
- Une copie du livret de famille.
- Si pacsé :** certificat de PACS.
- Si divorcé :** le jugement de divorce.
- Si marié :** la copie du contrat de mariage afin de savoir le régime choisi et donc l'impact que la vente va avoir sur son patrimoine.

2 POUR LE BIEN

- L'acte de propriété.
- La Taxe Foncière.
- Les documents relatifs aux divers travaux effectués.
- Les plans du logement.
- Les documents relatifs à son prêt immobilier (il doit en outre préciser si celui-ci est hypothécaire).
- Dossier de Diagnostic Technique :** diagnostic amiante / diagnostic électricité / diagnostic ERP / diagnostic Etat des nuisances sonores aériennes / diagnostic gaz / diagnostic mэрule / diagnostic DPE / diagnostic plomb / diagnostic termites / diagnostic Assainissement Non Collectif.
- Si le bien est vendu loué :** le propriétaire bailleur doit fournir le bail, les trois dernières quittances de loyer et l'état des lieux d'entrée du locataire, Assurance.
- Si le bien est vendu vide mais était loué dernièrement :** Préavis du locataire / Lettre du congé pour vente avec refus du locataire. L'acquéreur doit disposer de tous les documents apportant des précisions sur le bien qu'il va acquérir, le but étant de se renseigner afin de se prémunir de tout litige. À titre d'exemple, il est possible que l'on demande au vendeur de remettre au notaire des factures d'électricité, d'eau, les relevés de compteur. Les agents immobiliers peuvent alors vous conseiller lors de ces étapes essentielles de la vente.



MEMBRE

interkab

La Communauté des
agents immobiliers indépendants

Nous avons **les outils et les compétences** pour vous permettre de concrétiser votre projet dans **les meilleures conditions** et dans **les meilleurs délais !**



Vous conservez
**un interlocuteur
de confiance
unique**
de l'estimation
jusqu'à la vente



Votre bien
est valorisé
auprès de tous nos
confrères



Vous gagnez en
**efficacité et en
réactivité**
en choisissant
notre agence
membre interkab

Contactez-nous



04 68 39 12 73



contact@a-vous-immobilier.fr



www.a-vous-immobilier.fr



Résidence Bellevue 21 Boulevard Marcel Sembat
11100 Narbonne

