



# AVIS DE VALEUR

AVEC NOS AGENCES ET NOTRE SITE INTERNET : [www.yepimmo.fr](http://www.yepimmo.fr)  
profitez d'outils nouvelle génération

## Partie 1 : les sources employées pour réaliser votre avis de valeur

1. L'INSEE : Indice du coût de la construction au m2 des immeubles à usage d'habitation au moment de votre achat

Année	Trimestre	Valeur	Parution au J.O.
2020	T2	1 753	
2020	T1	1 770	01/07/2020
2019	T4	1 769	21/03/2020
2019	T3	1 746	21/12/2019
2019	T2	1 746	21/09/2019
2019	T1	1 728	22/06/2019

## 2. Notaires de France

### a. Tendances du marché de l'immobilier dans votre ville

Maisons

### Valence

**Niveau des prix :** prix médian de vente de **230 000 €**

**Tendance des prix :**

- évolution des prix médians sur 3 mois de **0.0 %**
- évolution des prix médians sur un an de **8.5 %**
- évolution des prix médians sur 5 ans de **9.9 %**

**Répartition des ventes :**

- **8.2 %** de maisons de 1 à 3 pièces
- **27.0 %** de maisons de 4 pièces
- **31.4 %** de maisons de 5 pièces
- **33.3 %** de maisons de 6 pièces et plus

**Etat du marché :** les prix oscillent dans une fourchette comprise entre **180 000 €** et **293 300 €**

**Période de calcul :** les données sont issues de la période du **01/07/2019** au **30/06/2020**

Source : *Notaires de France – base de données PERVAL*

b. prix médian au m2 dans votre ville pour les dernières ventes réalisées



c. Ventes réalisées près de chez vous










date_mutation	valeur_fonciere	adresse_numero	adresse_nom_voie	Commune	type_local	surface_bati	nbre_pieces	surface_terrain
2019-05-15	144565 €	1	PL DES ACACIAS	Die	Maison	75	4.0	407
2019-04-30	248000 €	23	LOT CHANQUEYRAS	Die	Maison	120	6.0	482
2018-12-14	201580 €	20	AV DE LA DIVISION DU TEXAS	Die	Maison	74	3.0	481
2018-10-13	170000 €	8	RUE DE PEYROLE	Die	Maison	75	4.0	334
2018-10-12	150000 €	10	IMP DU PISON	Die	Maison	81	3.0	1501
2017-12-08	148000 €	7	IMP DU PISON	Die	Maison	90	4.0	483
2017-10-03	210000 €	85	RUE DES CHAMOINIES	Die	Maison	80	3.0	1440
2017-09-30	205000 €	11	RUE DE LA GELIBAUDIERE	Die	Maison	88	5.0	1573
2017-06-21	40000 €	17	IMP DU PISON	Die	Maison	88	5.0	607
2017-06-19	130000 €	14	RUE DE PEYROLE	Die	Maison	75	4.0	209
2017-03-27	170000 €	8	IMP DU PISON	Die	Maison	101	5.0	1913
2016-10-25	79000 €	16	BD DU MARECHAL LECLERC	Die	Maison	70	3.0	4465
2016-07-21	193050 €	3	RTE IMPERIALE	Die	Maison	96	5.0	964
2016-05-10	191000 €	22	LOT CHANQUEYRAS	Die	Maison	80	4.0	498
2016-03-25	170000 €	9001	LOT CHANQUEYRAS	Die	Maison	86	4.0	331

Le prix moyen de vente pour une maison dans votre section cadastrale s'élève à : **163 346 euros**

Pour une maison disposant de : **85m2 habitables**

Le prix au m2 moyen s'élève à : **1 922 euros**

### 3. Propriétés similaires à la vôtre actuellement en vente :

	<b>26 LORIOLE SUR DROM.</b>	<b>Maison 4 P 90 m<sup>2</sup></b>	<b>145 000 €</b> 1611 €/m <sup>2</sup>
<p>Maison de village 90m2 avec extérieur charmante maison de village d'environ 90m2 avec extérieur. située entre montélimar et valence, à moins de 5 minutes de l'entrée de l'autoroute a7, proche de toutes commodités et pas loin des écoles. elle comprend : une cuisine aménagée et équipée avec coin repas <a href="#">voir plus</a></p>			
		07/12/20 <a href="http://Leboncoin.fr">Leboncoin.fr</a>	
	<b>26 LORIOLE SUR DROM.</b>	<b>Maison 4 P 90 m<sup>2</sup></b> [356 m <sup>2</sup> ]	<b>220 000 €</b> 2444 €/m <sup>2</sup>
<p>Maison 90 m2 très proche des commodités , au calme !!! maison au bout d'un lotissement comprenant cuisine équipée ouvert sur salon , séjour ,3 chambres , salle de bain ,wc, garage , terrain de 356 m2 offrant une piscine de 8x4 vous serez charmé visite sur rdv 0661770742 Mise en ligne par : rosa - Pr <a href="#">voir plus</a></p>			
		04/11/20 <a href="http://Leboncoin.fr">Leboncoin.fr</a>	
	<b>26 LORIOLE SUR DROM.</b>	<b>Maison 4 P 100 m<sup>2</sup></b> [391 m <sup>2</sup> ]	<b>220 000 €</b> 2200 €/m <sup>2</sup>
<p>Maison 4 pièces 100 m<sup>2</sup> très belle maison de type 4 d'environ 100 m<sup>2</sup> avec un garage de 32 m<sup>2</sup> sur une parcelle de 391 m<sup>2</sup>. cette maison sur 2 niveaux se compose d'un rdc de 49 m<sup>2</sup> avec une grand séjour lumineux ouvert sur une cuisine équipée. du salon, vous accédez à la terrasse carrelée d'environ 30 m<sup>2</sup> <a href="#">voir plus</a></p>			
		12/10/20 <a href="http://Leboncoin.fr">Leboncoin.fr</a>	

## 4. Statistiques locales

### Population et ménages

Indicateurs	Crest	France
Population	8 505	66 524 339
Densité de population (hab/km <sup>2</sup> )	363,8 ▲	105,1
Superficie (km <sup>2</sup> )	23,4	632 733,9
Nombre de ménages	4 115	29 479 746

1968 1975 1982 1990 1999 2007 2012 **2017**

Source : Insee, séries historiques du RP, exploitation principale - 2017

### Evolution annuelle moyenne de la population

Indicateurs	Crest	France
Variation de population (%)	1,0 ▲	0,4
- due au solde naturel (%)	- 0,3 ▼	0,3
- due au solde entrées/sorties (%)	1,3 ▲	0,0

1968-1975 1975-1982 1982-1990 1990-1999 1999-2007 2007-2012 **2012-2017**

Source : Insee, séries historiques du RP, exploitation principale - 2012-2017

### Logement

Indicateurs	Crest	France
Nombre de logements	4 859	35 879 715
Part des résidences principales (%)	84,7 ▲	82,2
Part des rés. secondaires (yc log. occasionnels) (%)	4,9 ▼	9,7
Part des logements vacants (%)	10,4 ▲	8,2

1968 1975 1982 1990 1999 2007 2012 **2017**

Source : Insee, séries historiques du RP, exploitation principale - 2017

### Emploi - Chômage

Indicateurs	Crest	France
Emploi total au lieu de travail	4 242	26 412 746
dont part des emplois salariés (%)	82,9 ▼	86,8
Taux d'activité des 15 à 64 ans (%)	75,1	74,0
Taux de chômage des 15 à 64 ans (au sens du recensement) (%)	18,3 ▲	13,9

2007 2012 **2017**

Source : Insee, Recensement de la population (RP), exploitation principale - 2017



# AVIS DE VALEUR

## Partie 2 : description de votre propriété et calcul de votre avis de valeur

Bureau de Communication Immobilière  
8, rue du Viaduc  
26150 DIE

Mr et Mme XXXXX  
27, avenue Dupont  
26000 VALENCE

Tél.. : 06 00 00 00 00  
e-mail : xxxxx@gmail.com

le 1 janvier 2021

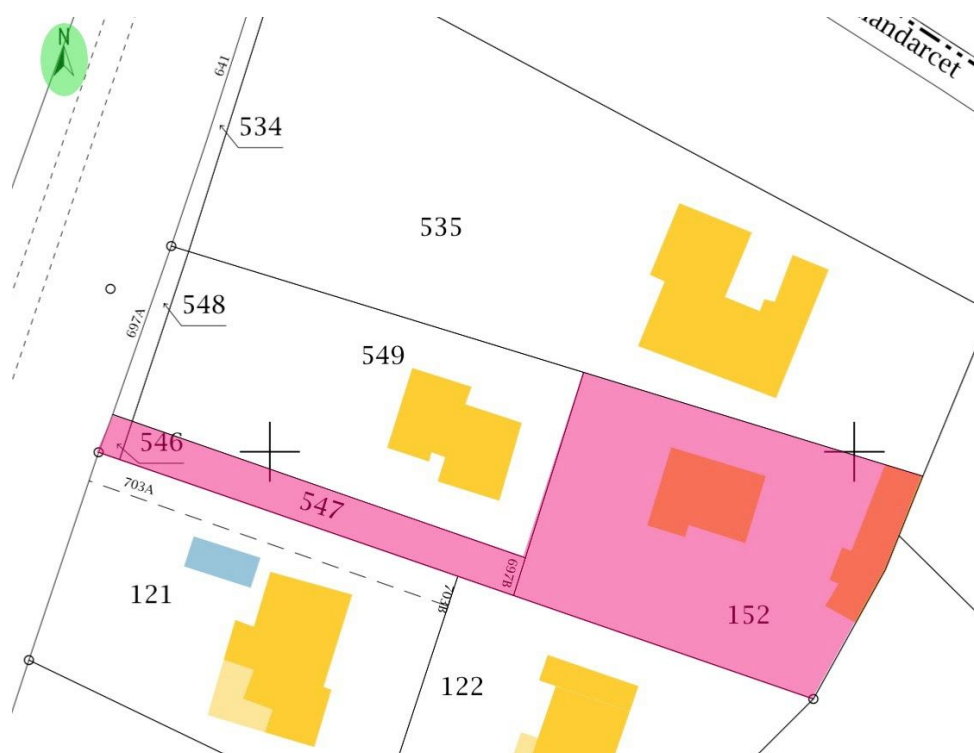
### OBJET : avis de valeur

#### Adresse :

27, avenue Dupont  
26000 VALENCE

#### Cadastre :

Section AX parcelle 152 pour 1 008 m<sup>2</sup> (maison)  
Section AX parcelle 546 pour 11 m<sup>2</sup> (chemin d'accès)  
Section AX parcelle 547 pour 181 m<sup>2</sup> (chemin d'accès)





## Zonage :

La propriété se trouve en zone Uc (zone à dominante résidentielle)



Il s'agit d'une zone urbaine correspondant aux quartiers périphériques raccordés au réseau collectif d'assainissement. A vocation principale d'habitat, elle peut accueillir des activités économiques compatibles avec les fonctions résidentielles. Un secteur UCp présente des enjeux paysagers plus importants en raison de son implantation sur coteau ou en hauteur.

## Votre propriété :

Maison (env. 140 m<sup>2</sup>) : Construction en parpaing datant de 1987 pour la maison

Rénovation complète en 2004 (toiture, isolation, électricité, plomberie, aménagement intérieur)

Isolation des murs : 10 cm de laine de verre

Isolation de la toiture : 40 cm de laine de verre

Chauffage : radiateurs électriques

Poêle à bois (consommation moyenne de 4 stères)

Dépense globale annuelle : env. 1 400€ pour 6 personnes et une température intérieure d'environ 25 degrés en hiver

Huisseries : fenêtres PVC et baie Alu (fenêtres récemment installées dans les chambres à l'étage et dans l'annexe)

Réalisation d'une terrasse tout autour de la maison. Pose d'une pergola en fer forgé



# AVIS DE VALEUR

Annexe (environ 55 m2 + cave de 10 m2) : Fondation pierres et béton à aménager

Toiture en bon état

Chéneaux en zinc neuf

Enduit refait

Huissieries neuves

Toute les réservations électricité, plomberie installées

La propriété dispose d'un puits : excepté durant l'été, le débit est d'environ 4 m3 par heure. Une connexion avec la maison est possible.

La taxe foncière : 1 509 euros

À noter que le chemin d'accès est en indivision avec le voisin

## Désignation des pièces (superficies approximatives) :

### **Rez-de-chaussée**

- entrée 6,4 m2
- wc 1,3 m2
- dégagement 6,5 m2
- séjour 24,5 m2 orienté Sud / Sud-Est
- chambre 11,5 m2 orientée Est
- cuisine 15 m2 orientée Sud Ouest
- cellier 3 m2

*à noter qu'il serait aisé de fusionner les 3 espaces (séjour, dégagement, chambre) : pour une pièce à vivre de 42,5 m2*

### **Étage**

- dégagement 8,7 m2
- chambre 11,1 m2 orientée Sud
- salle de bains pour les enfants 6,2 m2
- wc 1,4 m2
- chambre des parents 11,7 m2 avec dressing de 4 m2, orientée Ouest
- salle d'eau des parents 5,5 m2
- chambre 12,3 m2 orientée Sud
- chambre 10,6 m2 orientée Nord

*superficie habitable : environ 140 m2*

## Désignation des pièces pour l'annexe (superficies approximatives) :

- pièces en enfilade 15 m2 et mezzanine avec 3,5 m2 loi carrez
- pièce 10 m2 avec un accès à la cave 10 m2
- pièce 15,7 m2
- pièce 11 m2

superficie : environ 55 m2 pour une orientation vers l'ouest



# AVIS DE VALEUR

## Les points forts de votre propriété :

- quartier calme
- maison entièrement rénovée
- possibilité de location dans le gîte

## Les points moins positifs de votre propriété :

- 20 minutes à pied du centre ville
- le gîte est à rafraîchir
- absence de garage

## Méthode de calcul pour une meilleure compréhension de votre avis de valeur

### CALCUL numéro 1 :

Prenons le prix au m<sup>2</sup> constaté dans votre quartier

140 m<sup>2</sup> x 2 725 € = 381 500 euros

Annexe : 35 000 euros

**Total 416 500 euros**

### CALCUL numéro 2 :

Prenons votre prix d'achat conjugué à l'évolution du marché

350 000 + 20% = 420 000 euros

**Total 420 000 euros**

### CALCUL numéro 3 :

Prenons en considération chaque partie de la propriété

Foncier :

1 008 m<sup>2</sup> x 140 € = 141 120 euros

192 m<sup>2</sup> x 50 € = 9 600 euros

Maison

140 m<sup>2</sup> x 1 700 € = 238 000 euros

Annexe :

55 m<sup>2</sup> x 700 € = 38 500 euros

cave 2 000 euros

**Total 429 220 euros**

Compte tenu des éléments qui caractérisent l'ensemble de votre propriété et de l'état actuel du marché, il ressort de notre visite un avis de valeur se situant dans une fourchette de prix allant de :

**415 000 euros à 435 000 euros**

*Cet avis de valeur, en dépit du travail de recherche qu'il a nécessité n'est pas une expertise. Il est établi en fonction des éléments que le vendeur nous a confiés qui fondent la valorisation au jour où elle est remise. Cet avis est valable 30 jours à condition qu'aucun élément ne vienne modifier son calcul et qu'aucun vice caché ne n'apparaisse ultérieurement.*