

# Avis de valeur



Le 18 octobre 2018

## Avis de valeur concernant : Maison

situé :

2, impasse Du Bonheur  
91170 Viry Chatillon

## Propriétaire :

Famille Heureuse  
Impasse du bonheur  
91170 VIRY-CHATILLON  
Tél : 01 02 03 04 05

## Agence :

IMMO DE FRANCE PARIS ILE-DE-FRANCE  
1 RUE HENRI BARBUSSE  
91170 VIRY CHATILLON  
Tél : 01 69 96 64 69  
immo91@immodefrance.com

Votre conseiller :  
Thomas LANGLADE  
06 12 50 67 58  
thomas.langlade@immodefrance.com

[www.immodefrance.com](http://www.immodefrance.com)

**Bien estimé  
une valeur sûre !**





## Informations sur notre agence

**IMMO DE FRANCE**  
**PARIS ILE-DE-FRANCE**  
1 RUE HENRI BARBUSSE  
91170 VIRY CHATILLON  
Tél : 01 69 96 64 69

Mail : immo91@immodefrance.com



Quels que soient vos impératifs, votre conseiller **IMMO de FRANCE** met tout en oeuvre pour assurer **la promotion de votre bien**, de l'affichage en vitrine à la publicité sur Internet, en passant par les petites annonces dans la presse immobilière locale ou la diffusion de votre offre dans les autres agences du réseau.

Enfin, vous profitez d'un interlocuteur dédié qui **vous épaulé dans l'ensemble de vos démarches** : montage du dossier financier, diagnostics techniques (loi Carrez, plomb, amiante, termites...), informations juridiques ou fiscales, signature de l'acte définitif... Une garantie supplémentaire de sérénité.

IMMO de FRANCE à vos côtés pour :

- Estimer votre bien à sa juste valeur, par rapport au marché local,
- Sélectionner pour vous des acheteurs potentiels sérieux,
- Vous accompagner depuis la signature du compromis de vente jusqu'à la régularisation de l'acte authentique et ce dans le strict respect de la législation en vigueur.

Parce que le monde de l'immobilier change... En faisant confiance à IMMO de FRANCE PARIS ILE-DE-FRANCE, que ce soit pour la vente d'un Appartement ou d'une Maison, tant auprès des particuliers que des institutionnels. Vous avez ainsi la sérénité d'une garantie de confiance auprès d'un acteur local, à proximité de chez vous et disposant d'une parfaite connaissance de ses secteurs : Le Centre ville, pour ses nombreux commerces et de son parc verdoyant, le Port aviation, la référence pavillonnaire de la commune de Viry-Châtillon, les Lacs, pour les vues exceptionnelles et les ballades, sans oublier les Coteaux et Le plateau. IMMO DE FRANCE offre aux particuliers et institutionnels une gamme de services regroupant : Le syndic de copropriété, la gestion locative, la location, la transaction, et l'expertise de biens en immobilier résidentiel et habitation. IMMO DE FRANCE, DES PROFESSIONNELS A VOTRE ECOUTE.



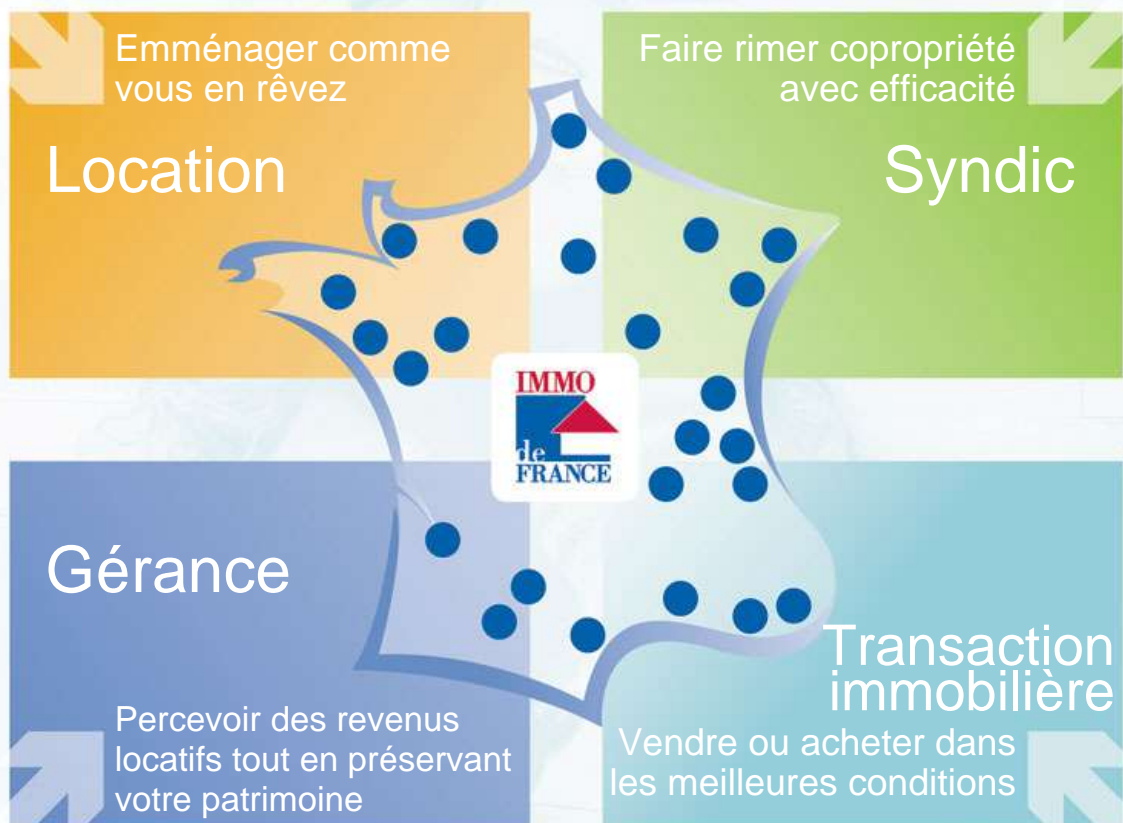
## Le réseau IMMO de FRANCE

Réparti dans toute la France, le réseau **IMMO de FRANCE** bénéficie d'une couverture géographique importante, notamment dans les grandes métropoles régionales.

Vous avez ainsi la garantie de travailler avec une performance locale qui connaît bien le marché de votre région et sait estimer votre bien à sa valeur la plus juste.

Aujourd'hui, une transaction immobilière ne peut se mener à bien sans une connaissance pointue du marché et des contraintes réglementaires. Mettez toutes les chances de votre côté en optant pour la force d'un grand réseau national, profondément ancré dans le paysage local.

La force d'un groupe national au service de vos projets



**IMMO de FRANCE** c'est aussi les métiers de la **location**, **gestion immobilière** et **syndic de copropriété** dans chacune de nos structures régionales avec ses 140 agences réparties sur l'ensemble du territoire national.



## Pourquoi évaluer son bien ?

Tout propriétaire d'un bien immobilier souhaite vendre rapidement, en toute sécurité et au meilleur prix la maison qu'il confie à son agent immobilier. Ce dossier d'estimation permet d'aborder la valeur du bien autrement que d'un point de vue émotionnel et affectif, mais plutôt de façon rationnelle et objective. Parce que chaque patrimoine est unique, il intègre les paramètres incontournables du marché (descriptif technique, situation géographique et démographique, transactions réalisées dans le secteur, valeur locative, critères objectifs de valorisation du bien etc...) pour qu'à l'arrivée cette estimation fiable et personnalisée garantisse les meilleures conditions de vente possibles et permette aux propriétaires de s'engager dans la vente en toute sérénité.

## Quelles méthodes employées

Une estimation immobilière peut se faire suivant plusieurs approches. Notre agence vient d'établir la valeur vénale de votre patrimoine, c'est-à-dire le prix que vous "propriétaire" pourrez retirer de la vente de ce bien, par le jeu normal de l'offre et de la demande. Dans ce dossier d'estimation nous nous sommes appuyés sur 4 méthodes d'analyse de la valeur d'un bien afin de déterminer son résultat et vous proposer la meilleure stratégie de commercialisation.

### méthode 'comparative'

L'analyse se fonde sur un panel de références.  
La maison à vendre est confrontée à d'autres biens similaires afin de déterminer sa valeur.

### méthode 'financière'

La valeur du bien est déterminée en fonction des loyers générés par la location.

### méthode 'qualitative'

L'analyse consiste à apprécier de façon isolée les 3 composantes d'une maison afin d'en déterminer la valeur.

### méthode 'marché apparent'

La valeur du bien est approchée en fonction des produits actuellement en vente sur le marché local en intégrant une négociation normale.



## Avertissement

Les valeurs indiquées sont données à titre indicatif, compte tenu du marché immobilier actuel de votre secteur sur des produits comparables au votre, et sous réserve que des recherches ou des examens plus approfondis (diagnostics techniques, certificat d'urbanisme, titre de propriété, surface, etc....) ne fassent pas apparaître de servitude particulière, engagement contractuel ayant une incidence en plus ou en moins, sur la détermination du prix de votre bien, des problèmes techniques majeur ou problèmes dans les diagnostics.

Ce dossier d'évaluation ne peut, bien entendu, être assimilée à une expertise, laquelle doit être établie par un EXPERT immobilier, en possession de tous les paramètres et documents nécessaires à ce travail. Le rapport d'expertise, seul, peut servir à la mise en place d'un partage, d'une donation, d'une déclaration ISF, d'une déclaration de succession, d'une liquidation de communauté, d'une garantie hypothécaire, ou à un dossier contentieux ou judiciaire.



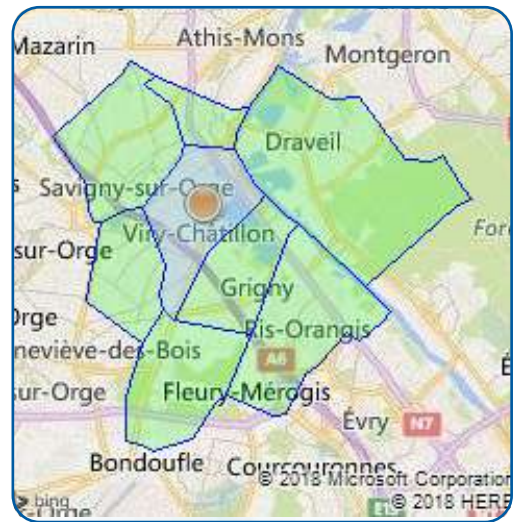
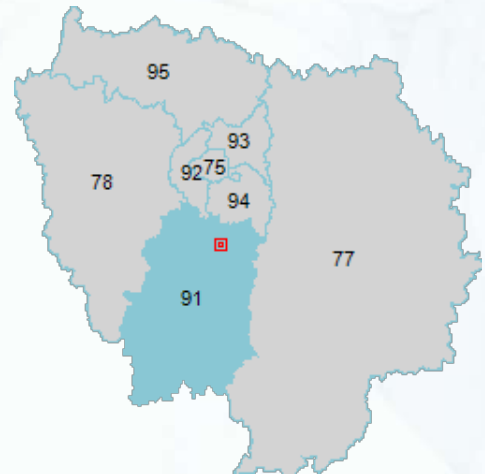
## Informations Viry-Châtillon

Située dans la région d'Île-de-France, la ville de Viry-Châtillon fait partie du département de l'Essonne.

La superficie de la commune est de 6,23 Km<sup>2</sup>. La ville de Viry-Châtillon est entourée par les communes de Draveil, de Fleury-Mérogis, de Grigny, de Juvisy-sur-Orge, de Morsang-sur-Orge, de Ris-Orangis et de Savigny-sur-Orge.

Le code postal de Viry-Châtillon est 91170 et son code INSEE est 91687

La ville de Viry-Châtillon compte 31 350 habitants (Sources : Insee, Recensement de la population 2014).

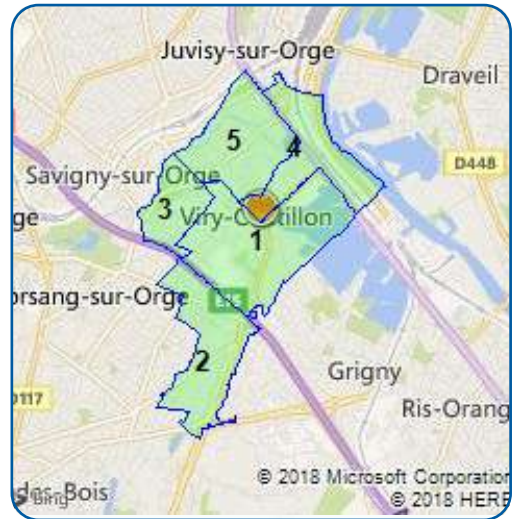




# Mon quartier Chatillon

Le quartier Chatillon (4) est entouré de 4 autres quartiers :

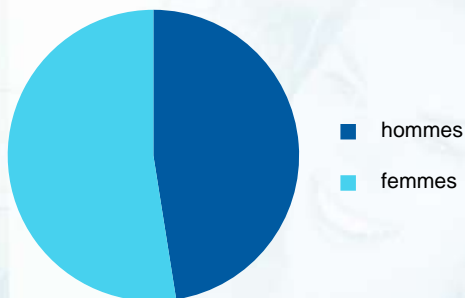
- 1 - CENTRE VILLE
- 2 - LE PLATEAU
- 3 - LA CILOF
- 5 - PORT AVIATION



## Données socio-économiques

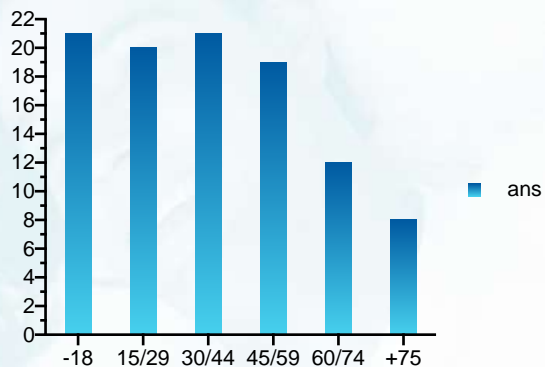
### Répartition Hommes/Femmes

Année 2012



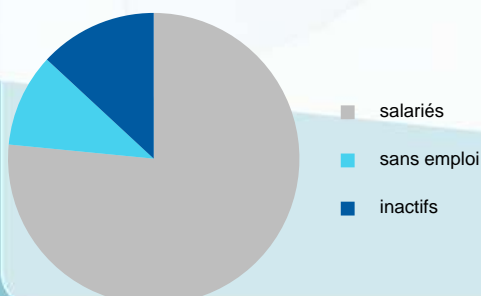
### Répartition tranches d'âge

Année 2012



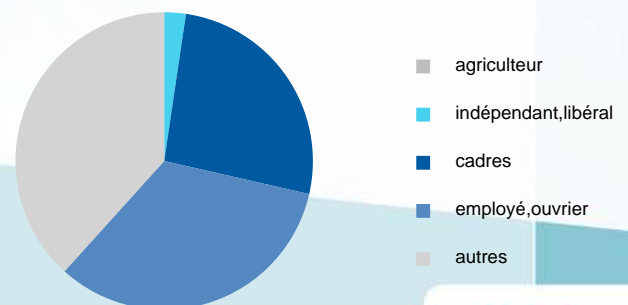
### Répartition activité professionnelle

Année 2012



### Répartition catégorie professionnelle

Année 2012





## Description du bien

### Le terrain

- Superficie de 369 m<sup>2</sup>

### Construction

- Année de construction : 1984
- classique - contemporaine avec mitoyenneté
- 6 pièces dont 4 chambre(s) sur un niveau
- Maison avec chauffage au gaz



Désignation	Surface	Pondération	Surf. utile brute
Rez de chaussée	65 m <sup>2</sup>	1	65 m <sup>2</sup>
1er niveau	50 m <sup>2</sup>	1	50 m <sup>2</sup>
Sous-sol	40 m <sup>2</sup>	0,20	8 m <sup>2</sup>
Garage	12 m <sup>2</sup>	0,40	4,8 m <sup>2</sup>
Dépendance	35 m <sup>2</sup>	0,30	10,5 m <sup>2</sup>
<b>Surface utile pondérée</b>			<b>139 m<sup>2</sup></b>

Vétusté Construction : 13 %

### Infos divers

- Taxe foncière : 2 380 €
- Maison estimée libre de toute occupation



# Evaluation

Maison

Fourchette d'évaluation comprise entre

334 000 € et 368 000 €

Maison

La valeur vénale est exprimée hors frais d'acquisition, en l'état et comprend les honoraires de commercialisation. La juste connaissance de la valeur de votre bien va vous permettre, avec l'aide de votre conseil, d'établir la meilleure stratégie de commercialisation et d'optimiser ainsi les délais de vente et de valorisation de votre patrimoine.



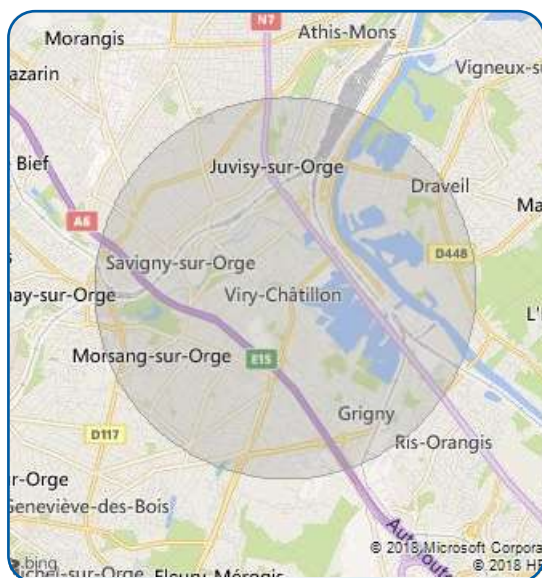


## méthode comparative

### 1ère approche d'analyse de la valeur de votre bien

L'analyse se fonde sur un panel de références dites « comparables » provenant des biens vendus sur le secteur, la maison à vendre est confrontée à d'autres biens similaires afin de déterminer sa valeur. Pour permettre sa mise en oeuvre, le prix est ramené à une unité de mesure : le mètre carré de surface habitable.

#### 26 Références analysées dans le secteur



Prix mini	1 550 €
Prix maxi	3 316 €
Prix moyen	2 715 €

### Estimation

Surface habitable pondérée de la maison	139 m <sup>2</sup>
Valeur comparative globale de la maison (139 m <sup>2</sup> x 2 715 €)	377 385 €
Vétusté globale de la maison	13 %
Plus value pour état d'entretien (vétusté moy. d'une maison 20 %)	7 %
<b>Valeur vénale de la maison par l'approche comparative pondérée à 1</b>	<b>348 258 €</b>



## méthode additionnelle

### 2ème approche d'analyse de la valeur de votre bien

L'analyse consiste à apprécier de façon isolée les 3 composantes (terrain, construction et environnement) d'une maison afin d'en déterminer la valeur.

Emploi	15 %
Transport	5 %
Scolarité	35 %
Equipement	15 %
Agrément	12 %
Voisinage	15 %

### Estimation

Valeur du terrain de 369 m <sup>2</sup>	171 600 €
Surface habitable pondérée de la maison	139 m <sup>2</sup>
Valeur de la maison (coût de construction 1 235 €)	171 665 €
Vétusté globale de la maison	13 %
Valeur de la construction secondaire (coût de construction 1 050 €)	1 050 €
Vétusté de la construction secondaire	0 %
Coefficient environnemental	112 %
<b>Valeur vénale de la maison par l'approche additionnelle pondérée à 1</b>	<b>359 463 €</b>



## méthode par le revenu généré

### 3ème approche d'analyse de la valeur de votre bien

La valeur du bien est déterminée en fonction des loyers générés par la location.

#### 50 Références analysées dans le secteur



Prix mini	9 €
Prix maxi	20 €
Prix moyen	12 €

### Estimation

Prix m <sup>2</sup> location retenu	10 €/m <sup>2</sup>
Surface habitable pondérée de la maison	139 m <sup>2</sup>
Valeur locative mensuelle	1 390 €
Valeur locative annuelle	16 680 €
Taux de capitalisation du secteur	5 %
Valeur vénale de la maison par l'approche du revenu pondérée à 1	333 600 €



# Analyse du marché

## Situation de votre maison 6 pièces d'une superficie de 139 m<sup>2</sup> situé à Viry Chatillon

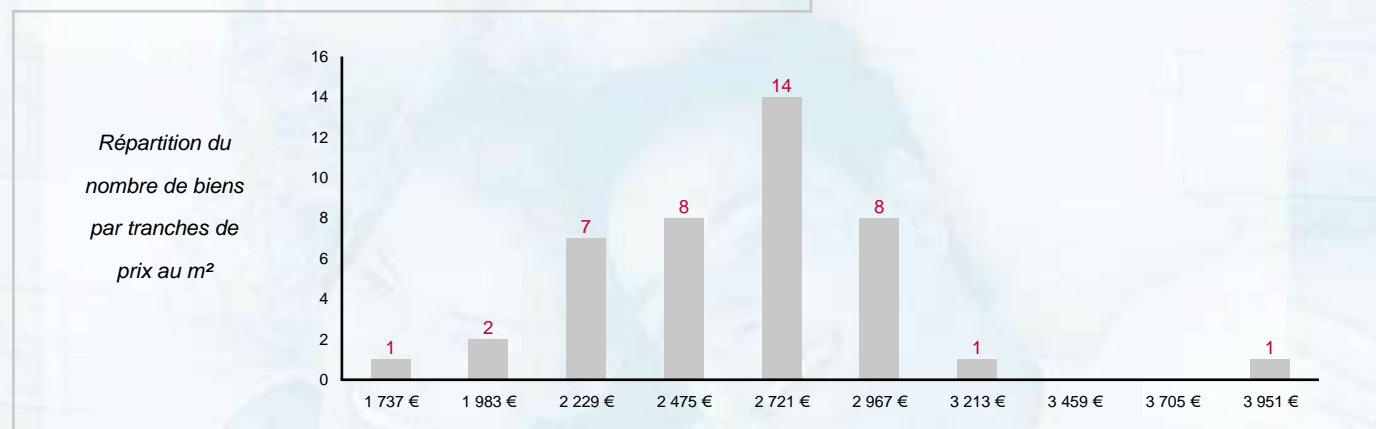
L'analyse que nous vous proposons est une image en temps réel des biens similaires, en compétition sur votre commune, visibles sur le portail national **SeLoger.com**. Votre bien immobilier rentre directement en compétition avec un volume d'offres de 42 annonces que nous avons trouvées.

**42** Annonces de maisons actuellement en vente à Viry Chatillon

Prix mini / m <sup>2</sup>	Prix moyen / m <sup>2</sup>	Prix maxi / m <sup>2</sup>
1 614 €	<b>2 645 €</b>	4 072 €

### Autres infos sur les biens à vendre

Surface mini	Surface moyenne	Surface maxi
83 m <sup>2</sup>	<b>136 m<sup>2</sup></b>	188 m <sup>2</sup>
Prix mini	Prix de vente moyen	Prix maxi
226 000 €	<b>389 000 €</b>	552 000 €



## Détail de l'analyse

Surface habitable pondérée de la maison	139 m <sup>2</sup>
Prix / m <sup>2</sup> moyen constaté sur SeLoger.com	2 645 €
Valeur par l'analyse du marché pondérée à 1	<b>367 655 €</b>