



Maison de 115 m² pondérés située :
Rue Sainte Anne
66380 Pia

Evaluation réalisée le 25 mars 2022

A l'attention de :



VOTRE CONSEILLER

Maya RIVIERE

0630271441

maya@avantgardetransaction.fr

AVANT-GARDE PERPIGNAN

13 rue de l'ange
66000 Perpignan

Notre agence

Notre agence Avant Garde Perpignan est une agence immobilière créée en 2016.

Elle est une des 7 agences du groupe Avant Garde.

Située en hyper-centre de Perpignan au 13 rue de l'Ange, notre équipe de 8 négociateurs nous permet de couvrir tout le secteur perpignanais et ses alentours.

Fort d'une importante médiatisation et d'une bonne renommée, notre entreprise ne cesse de se développer.



Au plus proche de vous pour tous vos projets immo

Nos atouts

Notre connaissance du marché,

une présence sur 95% des sites internet référents en immobilier

ainsi qu'un suivi personnalisé et actif de nos clients acquéreurs et vendeurs

sont les meilleurs atouts pour réussir chaque transaction au bon prix.

Nos honoraires

Dans le cas d'une vente, nos honoraires d'agence s'établissent de 4,5% à 9% en fonction du bon prix.

Notre équipe

Notre agence est composée de 8 collaborateurs dynamiques et à votre écoute.
Grâce à leur connaissance du secteur, notre équipe saura répondre à toutes vos attentes.



Désirée PRATAS-SOULIGNAC

Assistante



Morad BENHADDOU

Négociateur Immobilier



Manon JAMMET

Négociatrice Immobilier



David PRATAS

Directeur d'Agence



Maya RIVIERE

Négociatrice Immobilier



Isabelle DE LOS MOZOS

Négociatrice Immobilier



Michaël UZAN

Négociateur Immobilier



Jean-René LE MOAL

Négociateur Immobilier



Fiona TELLIER

Négociatrice Immobilier

Notre équipe



Jérôme HERVY

Négociateur Immobilier

Pourquoi réaliser une évaluation ?

Un autre point de vue : plus rationnel et objectif

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.

L'évaluation immobilière s'appuie sur 3 approches d'analyse de la valeur d'un bien. Une photographie du marché apparent visible sur le portail national SeLoger.com vient compléter ces 3 approches.

1 Approche comparative

Cette analyse se fonde sur un panel de références dites "comparables" provenant de la base ONE.

La maison à vendre est confrontée avec d'autres biens similaires afin de déterminer sa valeur.

2 Approche additionnelle

Cette autre analyse consiste à apprécier de façon isolée les 3 composantes d'une maison afin de déterminer sa valeur.

3 Approche par loyer généré

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

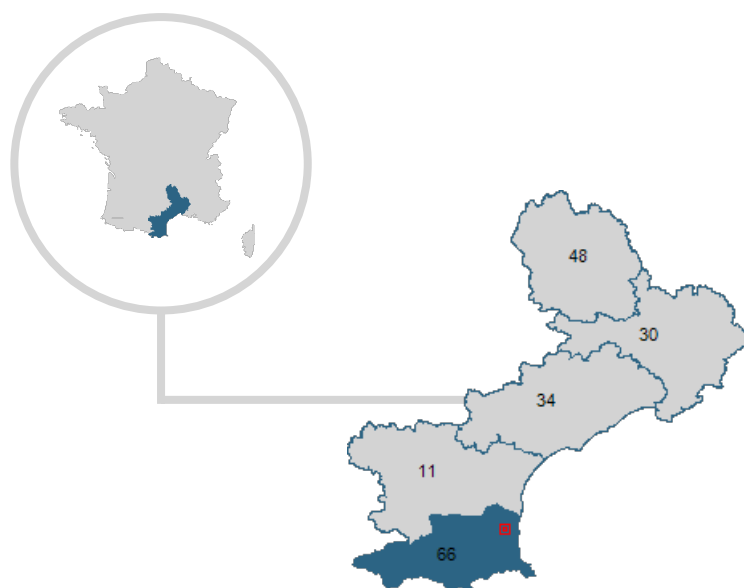
4 Marché apparent

L'analyse proposée est une image en temps réel des biens similaires, en compétition sur la commune, visibles sur le portail national SeLoger.com.

AVERTISSEMENT

Ce dossier d'estimation est remis sous les réserves de principe et d'usage, notamment en ce qui concerne les défauts et vices cachés du bâtiment au moment de notre visite. En l'absence de production des diagnostics se rapportant aux risques technologiques (amiante, plomb, état parasitaire, état des risques naturels, diagnostic électrique, diagnostic gaz), les conséquences en résultant sont considérées comme des vices cachés. Notre mission n'a pas comporté de vérification de fonctionnement des équipements et services généraux, ni d'étude sanitaire et technique de l'immeuble.

Les coûts des travaux que nous provisionnons sont donnés à titre indicatif ; seuls des devis de professionnels permettraient de déterminer de manière précise ces coûts. Toute duplication ou reproduction tronquée, amputée ou modifiée même partiellement, livrée à un tiers le rend caduque et non opposable à l'expert.



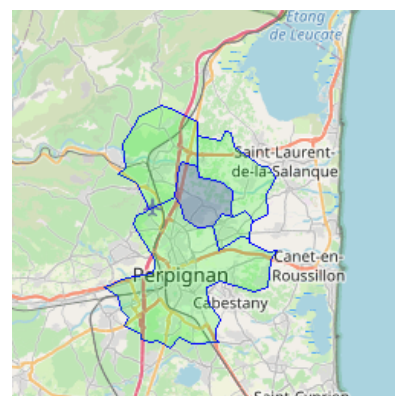
Pia

Située dans la région du Languedoc-Roussillon, la ville de Pia fait partie du département des Pyrénées-Orientales.

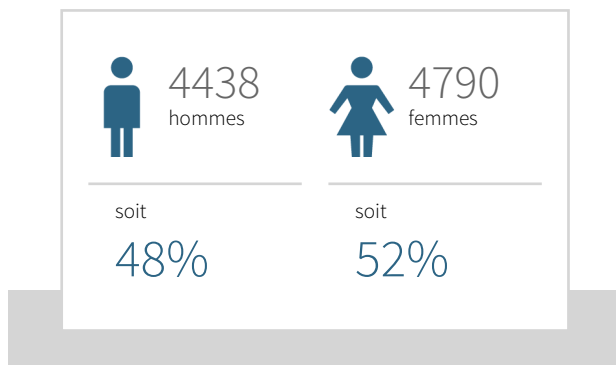
Pia en détail

Superficie	Population	Code postal
13 km ²	9 228 habitants ↗	66380 Code INSEE 66141

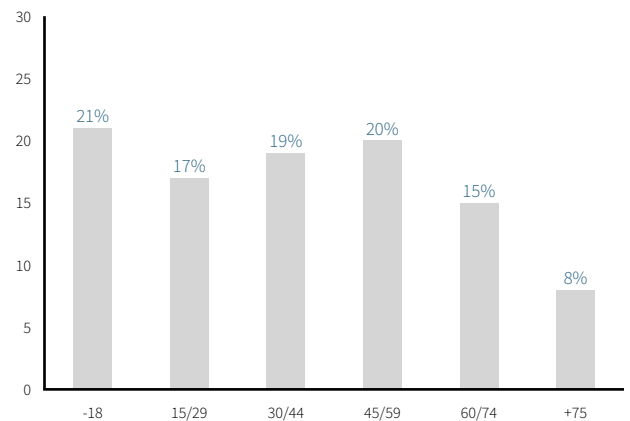
La ville de Pia est entourée par les communes de Bompas, de Clairà, de Perpignan et de Rivesaltes.



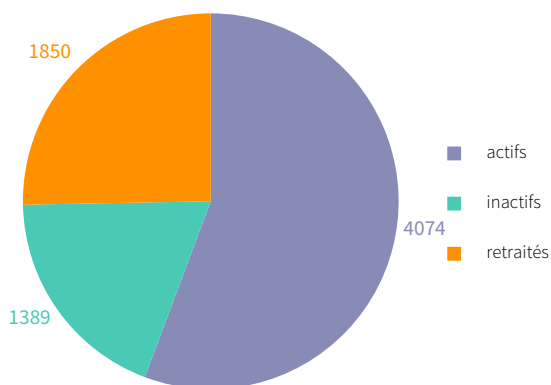
Répartition hommes/femmes



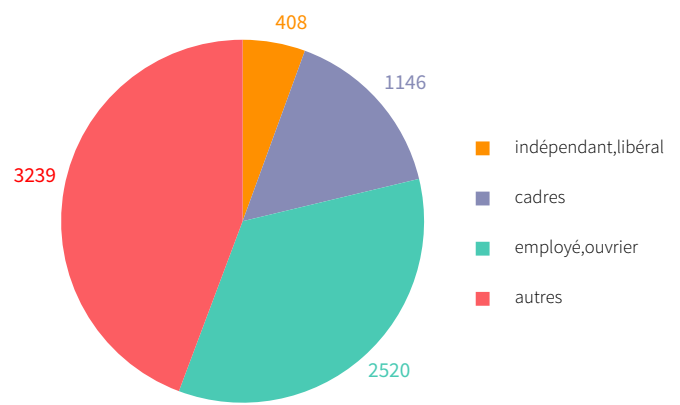
Répartition par tranches d'âge



Répartition par activité professionnelle



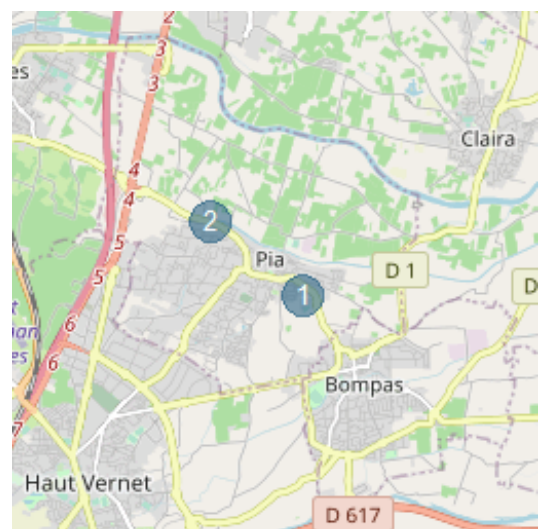
Répartition par catégorie professionnelle



Plus d'infos sur votre quartier

La commune de Pia se décompose en 2 quartiers.
Votre bien se situe dans le quartier **Sud**

- 1 SUD
- 2 NORD



La maison

- 2 pièces dont 2 chambres sur un niveau
- Sans mitoyenneté
- Construction entrée de gamme
- Date de construction : 2000
- Avec un terrain de 4 876 m²

Vétusté de la construction : 32%

Les surfaces

Désignation	Surface	Pondération	Surf. utile brute
Rez-de-chaussée	115 m ²	1	115 m ²
Surface utile pondérée			115 m ²



Divers

- Maison libre de toute occupation

Résultat Estimation

Montant compris entre

134 000€ et **148 000€**

Soit de

1 165€/m²

à

1 287€/m²



Quelques précisions

La juste connaissance de la valeur de votre bien va nous permettre, avec l'aide de nos conseils, d'établir la meilleure stratégie de commercialisation et d'optimiser ainsi les délais de vente et de valorisation de votre patrimoine.

Concernant ce terrain qui ne dispose pas de tout à l'égout, une fausse septique hors d'usage et un approvisionnement eau non potable provenant d'un forage notre estimation se situe entre 140 000 € et 150 000 € net vendeur.

Le terrain est difficile d'accès, il est non constructible et municipalité n'a pas l'intention d'étendre des lotissement sur ce secteur. La construction actuelle n'est pas réalisée avec des matériaux de qualité, il n'y pas d'isolation, pas de volets, pas d'enduits de façade, rien n'est terminé. Elle n'est pas habitable en l'état.

Analyse par comparaison de biens vendus

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

Comparaison sur votre secteur

Nombre de
références retenues

50

Rayon utilisé
pour comparaison

20 km

Prix mini / m²

933 €

Prix moyen / m²

2 164 €

Prix maxi / m²

3 394 €



Détail analyse après comparaison

Valeur comparative par m ² retenue	1 500 €
Surface habitable pondérée de la maison	115 m ²
Valeur comparative globale de la maison (115 m ² x 1 500 €)	172 500 €
Vétusté globale de la maison	32 %
Moins value pour état d'entretien (vétusté moy. d'une maison 20 %)	12 %
Soit surf. totale x coût construc. x % de - value (115 m ² x 1 000 € x 12 %)	- 13 800 €

Valeur de votre bien selon l'approche comparative

158 700 €

Analyse du
bien et de son
environnement

L'analyse additionnelle consiste à apprécier de façon isolée les 3 composantes principales d'une maison afin d'en déterminer sa valeur : son terrain, l'état de la construction et son environnement.

Coefficients environnementaux

Eléments de valorisation du bien				Moins value environnementale de 6 %
• Emploi	30%	• Equipement	20%	
• Scolarité	20%	• Agrément	12%	
• Transports	0%	• Voisinage	12%	

Détail analyse du bien d'après son état et son environnement

Valeur du terrain de 4 876 m²	110 351 €
Surface habitable pondérée de la maison	115 m²
Valeur de la maison (coût de construction 1 000 €)	78 200 €
Vétusté globale de la maison	32 %
Coefficient environnemental	94 %

Valeur de votre bien selon l'approche additionnelle

177 238 €

Analyse par comparaison de biens en location

La valeur du bien est déterminée en fonction des loyers potentiels qui pourraient être générés par sa mise en location. Après comparaison avec d'autres biens en location sur le même secteur, un loyer au m² est calculé et sert de base pour l'évaluation du bien.

Comparaison sur votre secteur

Nombre de
références retenues

50

Rayon utilisé
pour comparaison

20 km

Loyer mini / m²

6 €

Loyer moyen / m²

9 €

Loyer maxi / m²

11 €



Détail analyse après comparaison

Valeur comparative par m ² retenue	9 €
Surface habitable pondérée de la maison	115 m ²
Loyer mensuel	1 035 €
Loyer annuel	12 420 €
Travaux nécessaires à la location	130 000 €
Taux de capitalisation du secteur	5,70 %

Valeur de votre bien selon l'approche locative

87 895 €