

DOSSIER
d'estimation immobilière



34500 Béziers

RÉALISÉ LE : 26 Avril 2021

POUR :

PAR : Vincent Coudé

TÉL : 07 83 87 64 40

EMAIL : v.coude@immoforfait.fr

NOS COORDONNÉES

L'AGENCE

VINCENT COUDÉ - IMMOFORFAIT

📍 Av Mas De Quarante, 34980 Saint-clement-de-riviere

✉ v.coude@immoforfait.fr

🌐 <https://www.vincent-coude.immo>

Professionnel de l'immobilier depuis 2015, je suis spécialisé dans les transactions de biens d'habitations: résidence principale, résidence secondaire, immobilier neuf et ancien, défiscalisation, investissement location nue et meublée (LMNP / LMP).

Je travaille principalement sur l'Hérault et la région de Montpellier.

Je bénéficie d'un très large réseau professionnel qui me permet d'être réactif pour toutes demandes et d'élargir mon portefeuille d'acquéreurs.

Pour tous vos projets de vente, je vous propose une estimation réaliste basée sur les dernières ventes de votre secteur et sur les biens actuellement en commercialisation.

VOTRE INTERLOCUTEUR

👤 Vincent Coudé

☎ 07 83 87 64 40

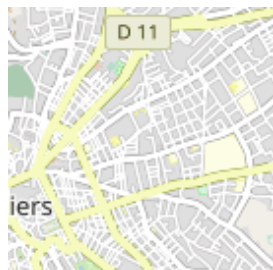
✉ v.coude@immoforfait.fr

COORDONNÉES DU PROPRIÉTAIRE

M.



DESCRIPTIF DU BIEN



Maison 8 pièces Surface

habitable: --- m²

Surface terrain : --- m²

Composition

RDC:

Entrée avec placard, cuisine d'îlot, arrière-cuisine, buanderie, chambre avec wc et sde indépendants, salle à manger, salon, bureau.

Étage:

Chambre avec dressing et pièce de rangement, wc, salle de bain, dressing, suite parentale avec dressing et salle d'eau (douche italienne), chambre avec point eau.

Garage 48m² au niveau -1, accessible depuis intérieur.

Cave et poulailler.

Environnement

Vue : Dégagée
Mitoyenneté : Oui 1 coté

Exposition : sud-ouest
Proximité (trans./comm.) : Oui
Ravalement à prévoir : Non

Informations complémentaires

Maison de ville R+1 d'une superficie de ---m², mitoyenne d'un coté.

Maison construite sur parcelle de ---m² dont l'accès se fait via un chemin qui bénéficie d'une servitude. La maison est située en impasse, à proximité des commerces, écoles, lycées, université, transports et à quelques minutes du centre-ville.

En extérieur elle bénéficie d'une vue dégagée, une terrasse, un grand garage, un poulailler et une cave. La maison est relié au tout à l'égout. Elle est construite sur un vide-sanitaire qui est accessible.

Elle est bien entretenue dans son ensemble.

Prestations:

Panneaux photovoltaïques pour consommation électrique personnelle, chauffage au fioul (pas de date d'installation de la chaudière), climatisation partielle, fenêtres pvc double vitrage anti-effraction, volets pvc, adoucisseur hors service, arrosage automatique hors service, réseau informatique RJ45, production eau chaude par ballons électriques, gouttières, récupérateur d'eau, puits à sec (actuellement).

Points positifs et négatifs

Points positifs:

- - maison familiale spacieuse et bien entretenue,
- - maison avec bonne distribution des pièces,
- - maison lumineuse,
- - maison avec une suite parentale en Rdc,
- - vue dégagée,
- - Proximité écoles, université, commerces,...

Points négatifs:

- - abords du terrain dangereux d'un coté,
- - quelques finitions intérieures et extérieures,
- - servitude d'accès qui peut gêner quelques clients,
- grand terrain mais espace de stationnement important
- pas de piscine

CADASTRE : Parcelle ---

INFORMATIONS SUPPRIMEES POUR CAUSE DE CNFIDENTIALITE

Exemple estimation

Service de la Documentation Nationale du Cadastre
82, rue du Maréchal Lyautey - 78103 Saint-Germain-en-Laye Cedex
SIRET 1600001400011

©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics

Impression non normalisée du plan cadastral



Nous vous remercions de nous avoir interrogés pour vous accompagner dans la détermination du prix de votre bien dans le cadre de votre projet de vente.

Les statistiques qui vous sont communiquées sont issues de différentes sources (Insee, DVF Etalab et d'une quinzaine de sites de diffusion d'annonces immobilières).

Cette présente étude est articulée autour de 4 éléments principaux :

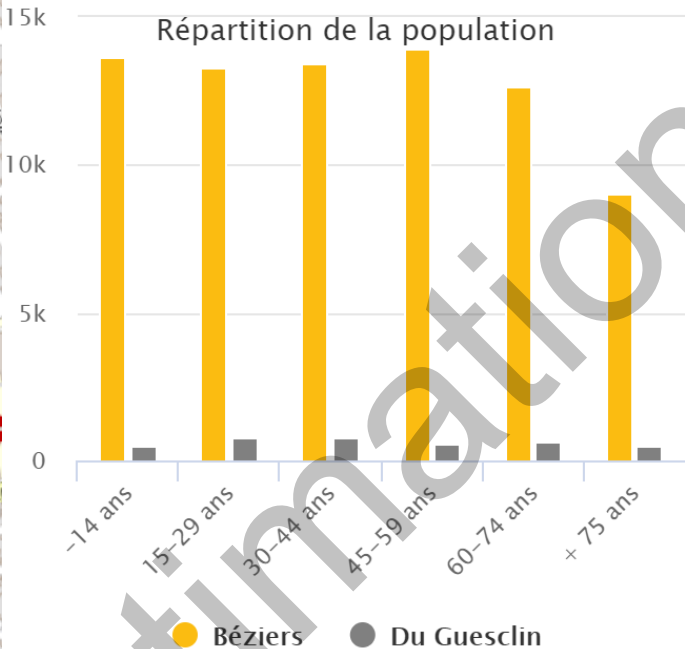
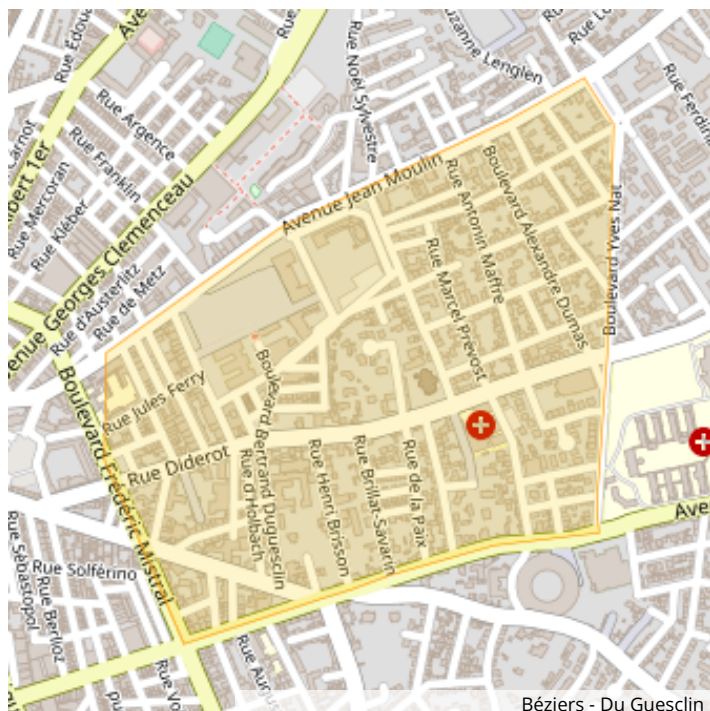
- L'étude du marché local et de son dynamisme. Vous y trouverez les principaux indicateurs généraux concernant l'offre actuelle de biens sur votre secteur ainsi que des statistiques d'évolution des prix sur les derniers mois. Vous connaîtrez ainsi les tendances actuelles du marché immobilier sur votre commune.
- Une analyse exhaustive des biens en cours de commercialisation comparables au vôtre, vous permettant de visualiser l'univers concurrentiel dans lequel évoluera votre bien.
- Une analyse approfondie des biens vendus dans les alentours (même rue, même quartier), au cours des 7 dernières années issus de la base de données gouvernementale des transactions réalisées (Etalab). Les prix de ces transactions antérieures seront actualisés.
- La pondération de ces résultats par la prise en compte de tous les éléments spécifiques de votre bien (construction, situation, environnement, état, prestations) fondée sur notre expérience et notre connaissance approfondie du marché.

Cette méthodologie éprouvée nous permet de vous garantir une évaluation réaliste et optimisée qui vous permettra d'obtenir le meilleur prix pour votre bien dans des délais maîtrisés.

DONNÉES SOCIO DÉMOGRAPHIQUES

POPULATION : 75998 habitants

REVENU MOYEN : 1177 € / mois

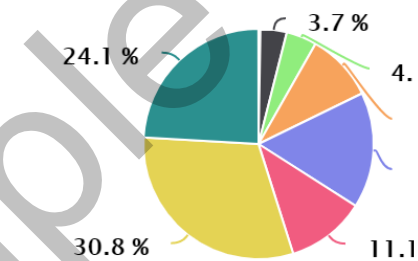


Sources : INSEE

CATÉGORIES SOCIO PROFESSIONNELLES

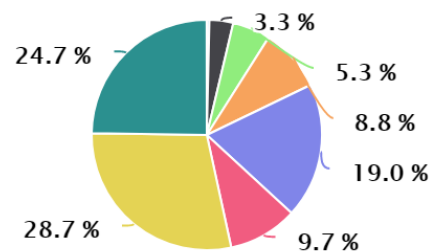
- Agriculteurs
- Artisans, Comm., Chefs d'entr.
- Cadres
- Professions Intermédiaires
- Employés
- Ouvriers
- Retraites
- Autres

Béziers



Sources :

Du Guesclin

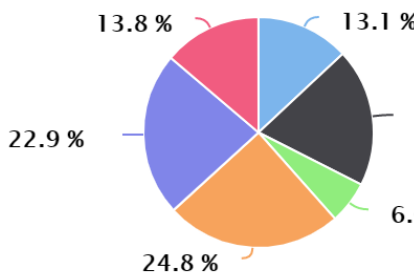


Sources : INSEE

STRUCTURE FAMILIALE

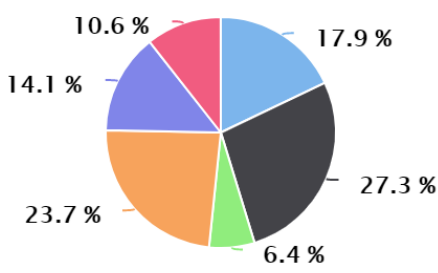
- Hommes seuls
- Femmes seules
- Autres sans famille
- Famille sans enfant
- Famille avec enfant
- Famille monoparentale

Béziers



Sources :

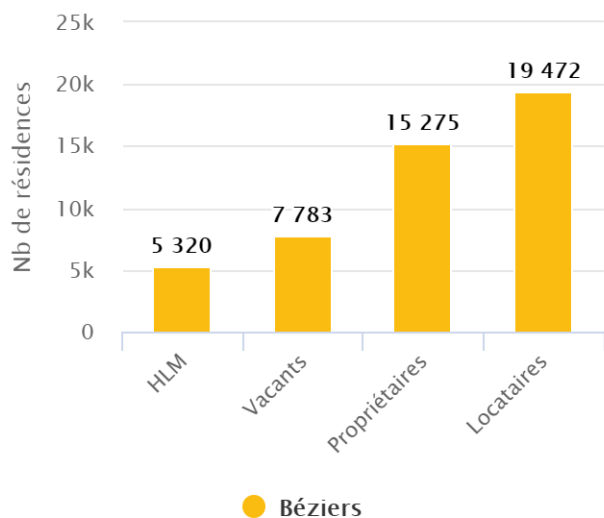
Du Guesclin



Sources : INSEE

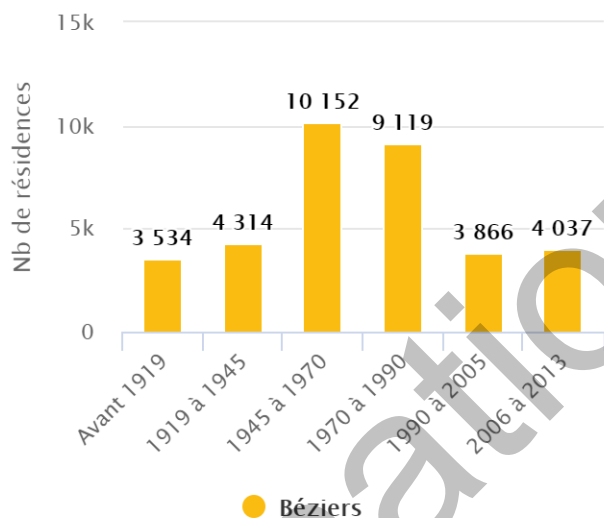
LE LOGEMENT

Répartition générale



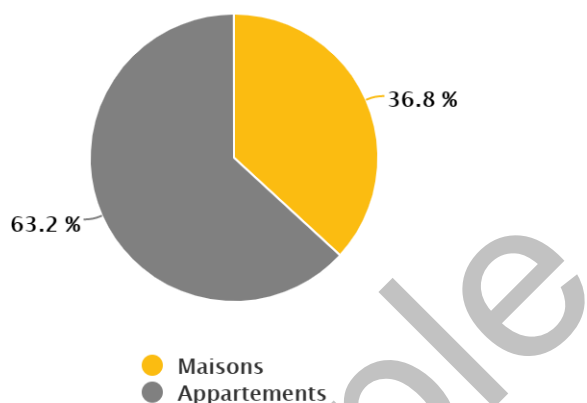
Sources : INSEE

Répartition par ancienneté



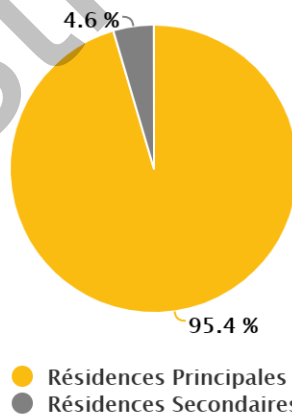
Sources : INSEE

Répartition Maisons Appartements



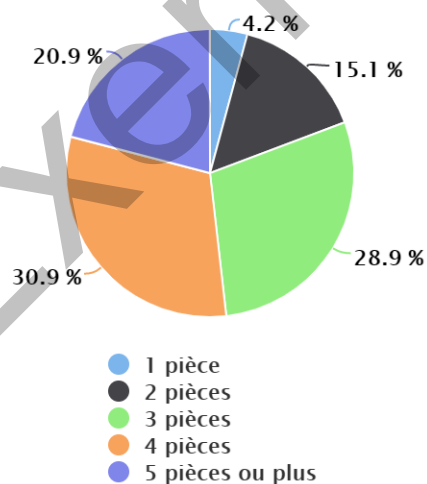
Sources : INSEE

Résidences principales et secondaires



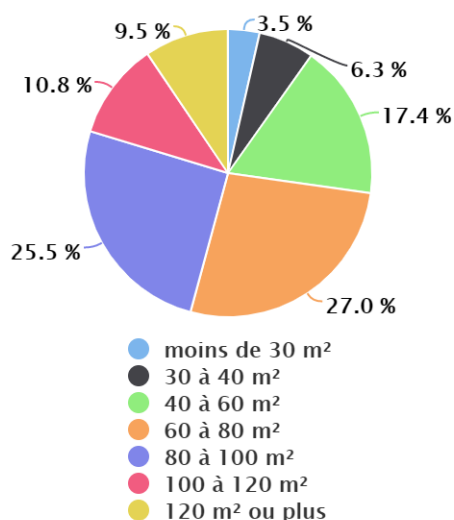
Sources : INSEE

Répartition par Nb de pièces



Sources : INSEE

Répartition par surfaces



Sources : INSEE

ETUDE DE MARCHÉ : EVOLUTION DU PRIX MOYEN AU M²

BEZIERS

Prix moyens observés des offres sur 6 mois Hors Honoraires d'agence



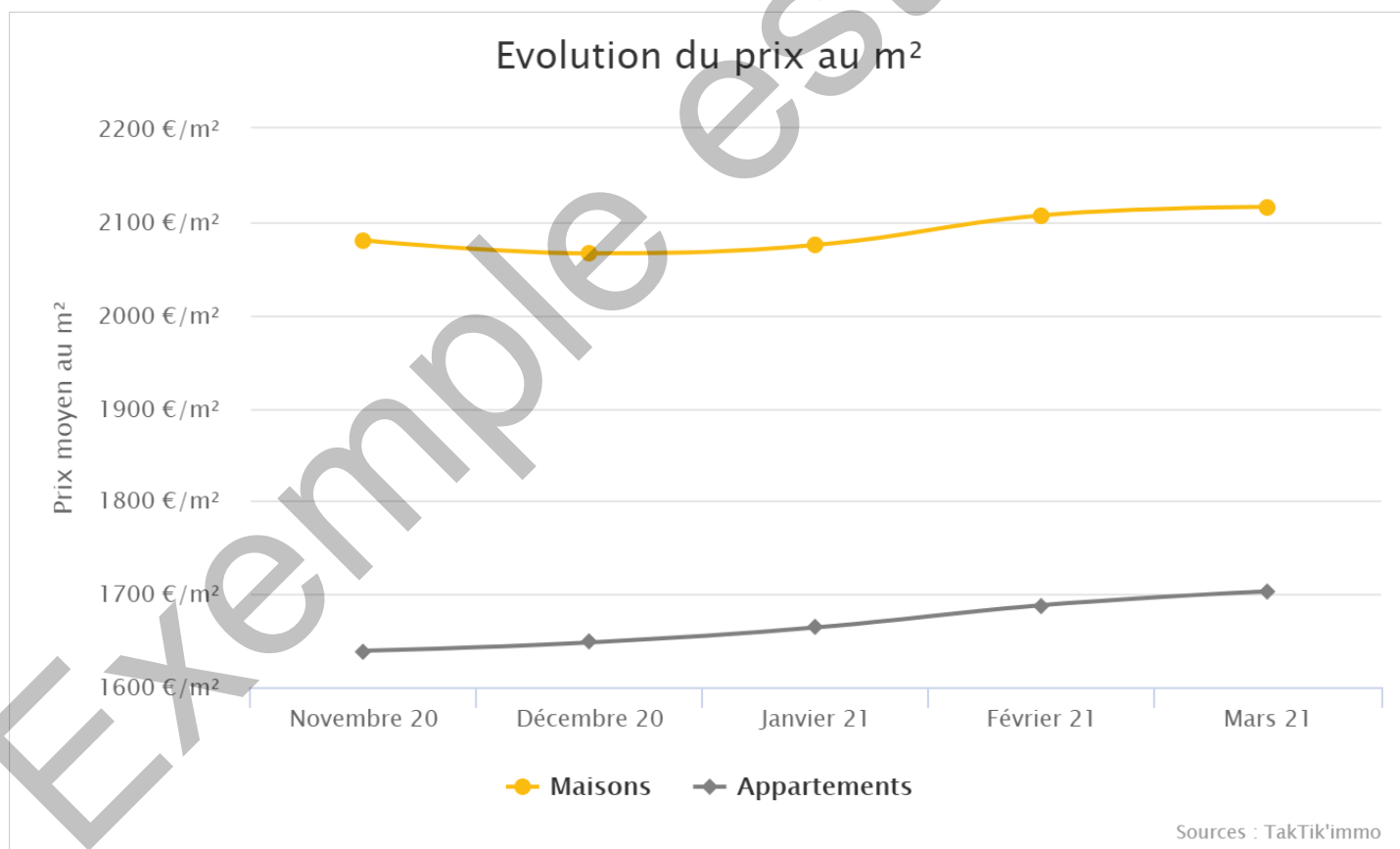
PRIX AU M² MAISONS

Mini : 1478 €/m² Moyen : 2112 €/m² Maxi : 2746 €/m²



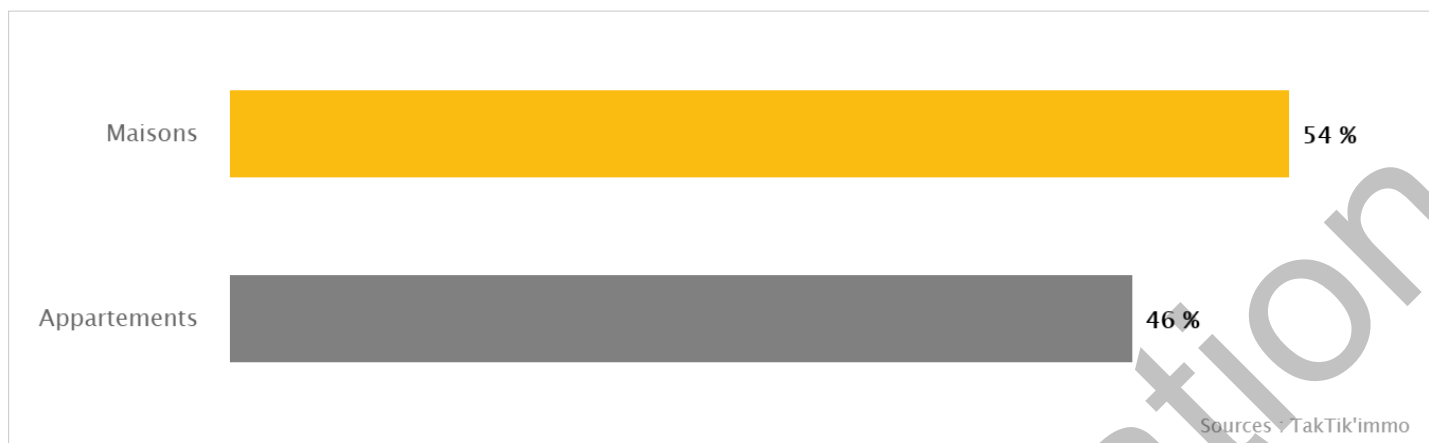
PRIX AU M² APPARTEMENTS

Mini : 1257 €/m² Moyen : 1795 €/m² Maxi : 2334 €/m²

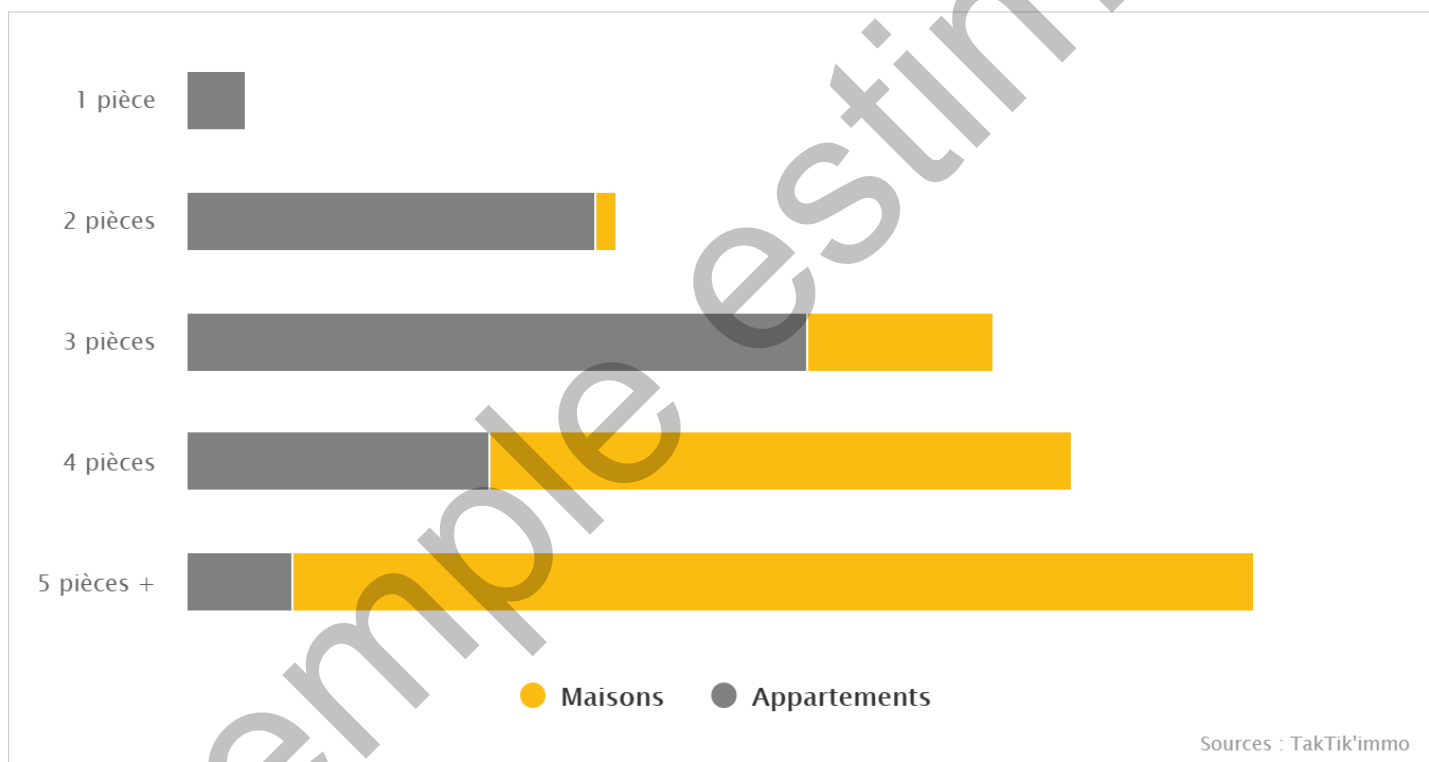


ETUDE DE MARCHÉ : INDICATEURS CLÉS DU MARCHÉ IMMOBILIER


RÉPARTITION SELON TYPE DE BIEN




RÉPARTITION SELON NOMBRE DE PIÈCES

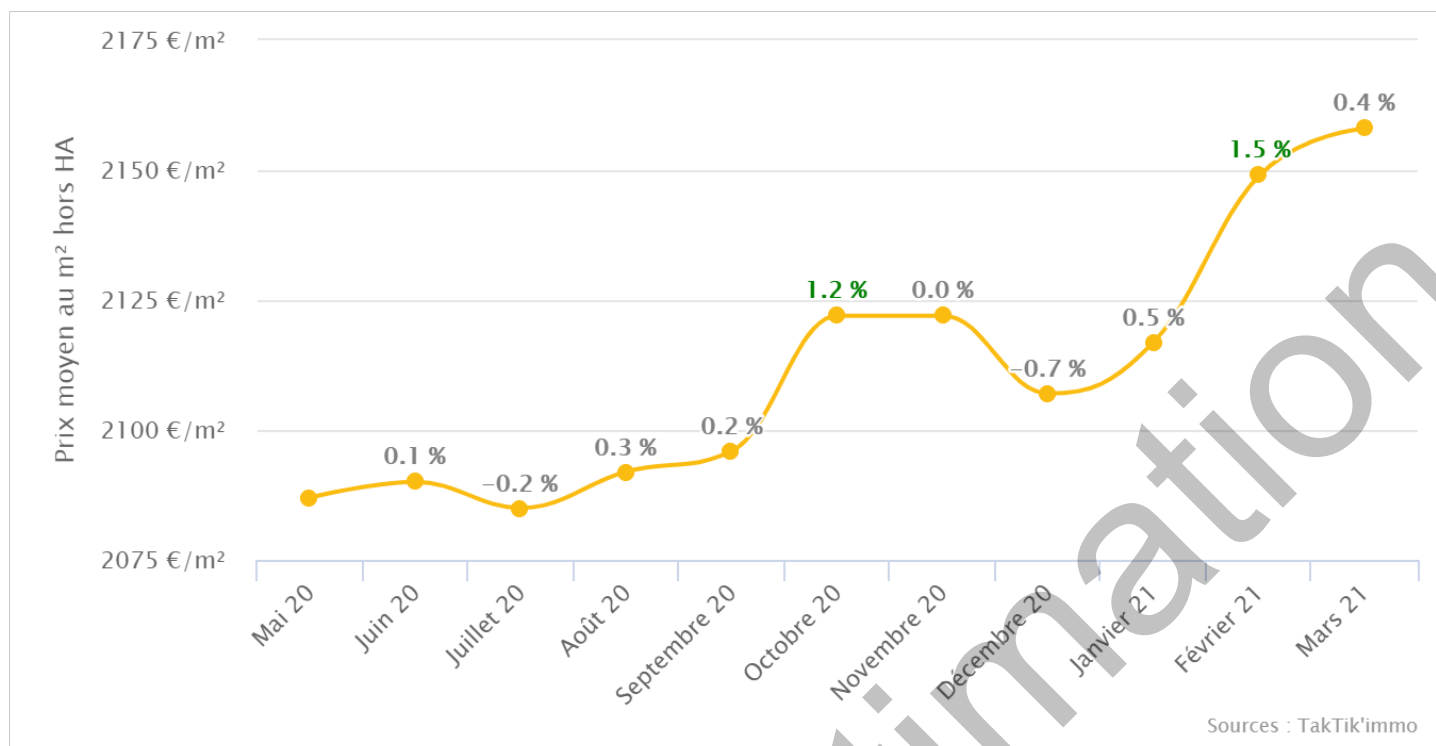


DÉLAI MOYEN DE PARUTION D'UNE ANNONCE

 72 jours

 80 jours

ETUDE DE MARCHÉ : MAISON 6 PIÈCES



Les prix moyens sont calculés au mois le mois sur l'ensemble des biens en cours de commercialisation sur votre commune et de typologie identique au votre (type, nombre de pièces). Cet indicateur des évolutions, très ciblé, vous permet d'apprécier l'orientation actuelle du marché sur le segment précis des biens potentiellement concurrents au vôtre.

DATE	EVOLUTION	EVOLUTION CUMULÉE	PRIX MOYEN HORS HA
Mai 2020	→ 0.0 %	→ 0 %	2087 €/m²
Juin 2020	→ 0.1 %	→ 0 %	2090 €/m²
Juillet 2020	→ -0.2 %	→ 0 %	2085 €/m²
Août 2020	→ 0.3 %	→ 0 %	2092 €/m²
Septembre 2020	→ 0.2 %	→ 0 %	2096 €/m²
Octobre 2020	→ 1.2 %	→ 1 %	2122 €/m²
Novembre 2020	→ -0.0 %	→ 1 %	2122 €/m²
Décembre 2020	→ -0.7 %	→ 1 %	2107 €/m²
Janvier 2021	→ 0.4 %	→ 1 %	2117 €/m²
Février 2021	→ 1.5 %	→ 2 %	2149 €/m²
Mars 2021	→ 0.4 %	→ 2 %	2158 €/m²

Tableau récapitulatif détaillant le prix au m² observé et son évolution au mois le mois.

ETUDE CONCURRENTIELLE : ANNONCES RÉCENTES

Pour vous proposer une photographie du marché, nous avons sélectionné ces biens actuellement en cours de commercialisation sur votre secteur pour leur pertinence dans l'élaboration de notre étude.



Maison
BEZIERS
210 m²

444 000 €

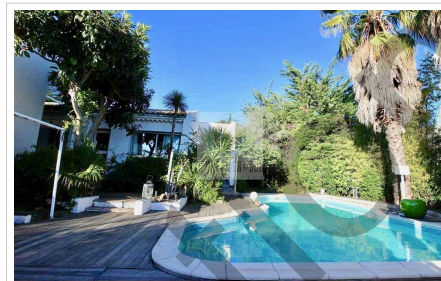
2 114 €/m²



Maison
BEZIERS
259 m²

505 000 €

1 949 €/m²



Maison
BEZIERS
250 m²

550 000 €

2 200 €/m²



Maison
BEZIERS
200 m²

399 000 €

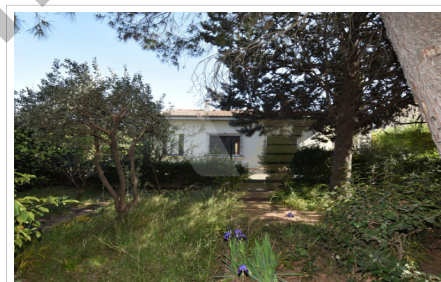
1 995 €/m²



Maison
BEZIERS
190 m²

412 000 €

2 168 €/m²



Maison
BEZIERS
176 m²

393 000 €

2 232 €/m²



Maison
BEZIERS
215 m²

584 000 €

2 716 €/m²



Maison
BEZIERS
310 m²

675 000 €

2 177 €/m²



Maison
BEZIERS
195 m²

499 900 €

2 563 €/m²

ÉTUDE CONCURRENTIELLE : ANNONCES RÉCENTES

Voici le tableau récapitulatif des biens sélectionnés. Les prix s'entendent honoraires d'agence inclus.

PIÈCES	SURFACE	PRIX €	PRIX €/M ²
6 pièces	210 m ²	444 000 €	2 114 €/m ²
6 pièces	259 m ²	505 000 €	1 949 €/m ²
6 pièces	250 m ²	550 000 €	2 200 €/m ²
6 pièces	200 m ²	399 000 €	1 995 €/m ²
6 pièces	190 m ²	412 000 €	2 168 €/m ²
6 pièces	176 m ²	393 000 €	2 232 €/m ²
6 pièces	215 m ²	584 000 €	2 716 €/m ²
6 pièces	310 m ²	675 000 €	2 177 €/m ²
6 pièces	195 m ²	499 900 €	2 563 €/m ²

PRIX MOYEN AU M² CONSTATÉ

honoraires d'agence inclus, des biens comparables disponibles actuellement sur le marché est :

2235 €/m² HAI

ÉTUDE CONCURRENTIELLE : ANNONCES DE PLUS DE 3 MOIS

Voici une sélection de biens en cours de commercialisation depuis plus de trois mois et qui restent invendus à ce jour.



Maison
BEZIERS
168 m²

399 000 €

2 375 €/m²

518 jours



Maison
BEZIERS
250 m²

550 000 €

2 200 €/m²

578 jours



Maison
BEZIERS
223 m²

585 000 €

2 623 €/m²

452 jours

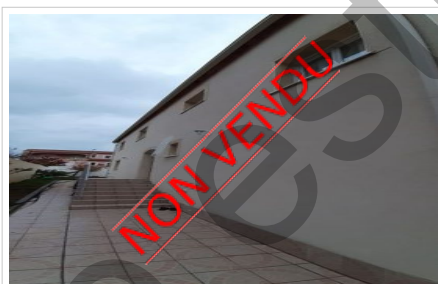


Maison
BEZIERS
155 m²

365 000 €

2 354 €/m²

262 jours



Maison
BEZIERS
320 m²

295 000 €

921 €/m²

102 jours



Maison
BEZIERS
214 m²

567 000 €

2 649 €/m²

97 jours



Maison
BEZIERS
203 m²

575 000 €

2 832 €/m²

112 jours



Maison
BEZIERS
250 m²

500 000 €

2 000 €/m²

96 jours



Maison
BEZIERS
200 m²

630 000 €

3 150 €/m²

91 jours

ÉTUDE CONCURRENTIELLE : ANNONCES DE PLUS DE 3 MOIS

SÉLECTION

Voici le tableau récapitulatif des biens sélectionnés. Les prix s'entendent honoraires d'agence inclus.

PIÈCES	SURFACE	PRIX €	PRIX €/M ²
5 pièces	168 m ²	399 000 €	2 375 €/m ²
6 pièces	250 m ²	550 000 €	2 200 €/m ²
7 pièces	223 m ²	585 000 €	2 623 €/m ²
6 pièces	155 m ²	365 000 €	2 354 €/m ²
5 pièces	320 m ²	295 000 €	921 €/m ²
7 pièces	214 m ²	567 000 €	2 649 €/m ²
5 pièces	203 m ²	575 000 €	2 832 €/m ²
7 pièces	250 m ²	500 000 €	2 000 €/m ²
6 pièces	200 m ²	630 000 €	3 150 €/m ²

PRIX MOYEN AU M² CONSTATÉ


honoraires d'agence inclus, des biens invendus actuellement sur le marché est :

2345 €/m² HAI

ETUDE DES TRANSACTIONS RÉALISÉES À PROXIMITÉ

Les données sélectionnées ci-dessous sont issues de la base des demandes de valeur foncière publiées par la Direction Générale des Impôts. Les prix de mutation sont bruts, hors honoraires d'agence et frais de notaire.

3 RUE FREDERIC DONNADIEU
BÉZIERS - 2015-04-30

 8P  187m²  600m²

472 250 € 2525 €/m²

Prix actualisé: **+7.27 %**

506 600 € 2709 €/m²

3 RUE TRAVERSIERE
BÉZIERS - 2017-08-07

 4P  93m²  368m²

189 240 € 2035 €/m²

Prix actualisé: **+6.53 %**

201 600 € 2168 €/m²

3 RUE HONORE DE BALZAC
BÉZIERS - 2020-05-07




 4P  90m²  94m²

179 000 € 1989 €/m²

Prix actualisé: **0.00 %**

179 000 € 1989 €/m²

3 RUE EMILE AUGIER
BÉZIERS - 2014-11-05




 4P  88m²  249m²

150 000 € 1705 €/m²

Prix actualisé: **+8.33 %**

162 500 € 1847 €/m²

3 RUE DU ROUAT
BÉZIERS - 2017-03-30

 3P  42m²  177m²

60 000 € 1429 €/m²

Prix actualisé: **+8.17 %**

64 900 € 1545 €/m²

15 BOULEVARD BERTRAND
DUGUESCLIN
BÉZIERS - 2018-09-04

 7P  250m²  950m²

480 000 € 1920 €/m²

Prix actualisé: **+3.52 %**

496 900 € 1988 €/m²

1 RUE VERDI
BÉZIERS - 2017-09-07

 6P  250m²  586m²

418 000 € 1672 €/m²

Prix actualisé: **+6.34 %**

444 500 € 1778 €/m²

9 RUE HENRY DUNANT
BÉZIERS - 2016-10-14

 6P  181m²  399m²

435 000 € 2403 €/m²

Prix actualisé: **+10.92 %**

482 500 € 2666 €/m²

11 RUE HENRY DUNANT
BÉZIERS - 2019-06-19

 6P  150m²  585m²

375 000 € 2500 €/m²

Prix actualisé: **-0.27 %**

374 000 € 2493 €/m²

ETUDE DES TRANSACTIONS RÉALISÉES À PROXIMITÉ

Voici le tableau récapitulatif des transactions sélectionnées. Le prix actualisé tient compte de l'évolution du marché de l'immobilier sur la commune et vous renseigne sur la valeur du bien s'il était vendu aujourd'hui.

TYPE	SURFACE	PRIX €	PRIX €/M ²	TX ACTU %	ACTUALISÉ	
					PRIX €	PRIX €/M ²
Maison	187 m ²	472 250 €	2525 €/m ²	7.27 %	506 600 €	2709 €/m ²
Maison	93 m ²	189 240 €	2035 €/m ²	6.53 %	201 600 €	2168 €/m ²
Maison	90 m ²	179 000 €	1989 €/m ²	0.00 %	179 000 €	1989 €/m ²
Maison	88 m ²	150 000 €	1705 €/m ²	8.33 %	162 500 €	1847 €/m ²
Maison	42 m ²	60 000 €	1429 €/m ²	8.17 %	64 900 €	1545 €/m ²
Maison	250 m ²	480 000 €	1920 €/m ²	3.52 %	496 900 €	1988 €/m ²
Maison	250 m ²	418 000 €	1672 €/m ²	6.34 %	444 500 €	1778 €/m ²
Maison	181 m ²	435 000 €	2403 €/m ²	10.92 %	482 500 €	2666 €/m ²
Maison	150 m ²	375 000 €	2500 €/m ²	-0.27 %	374 000 €	2493 €/m ²

PRIX MOYEN AU M² CONSTATÉ

hors honoraires d'agence, des transactions réalisées est :

2131 €/m²

CONCLUSION

L'analyse des données de notre étude associée à la prise en compte des éléments spécifiques que nous avons pu établir lors de notre visite nous ont permis d'établir une évaluation de votre bien en vue de sa commercialisation dans les meilleures conditions.



Au regard de l'étude réalisée, nous estimons que le prix net vendeur de votre bien se situe

entre **520 000 €** et **540 000 €**

Ce prix reste une estimation sur mon expérience et les chiffres collectés sur le marché local.

Il ne peut en aucun cas être utilisé pour une expertise judiciaire.



Nous nous tenons à votre disposition pour toute information complémentaire, ainsi que pour envisager avec vous la meilleure stratégie pour une commercialisation optimisée de votre bien.

Nous vous remercions de votre confiance,

Bien cordialement,

Vincent Coude

☎ 07 83 87 64 40

✉ v.coude@immoforfait.fr

BARÈME DES HONORAIRES de M. Vincent COUDÉ À compter du 1^{er} avril 2021

VENTE - Immobilier d'habitation

Prix Net Vendeur	Honoraires TTC
< à 20 000 €	2 500 €
20 001 € à 50 000 €	4 000 €
50 001 € à 100 000 €	6 500 €
100 001 € à 150 000 €	8 000 €
150 001 € à 200 000 €	10 000 €
200 001 € à 250 000 €	11 500 €
250 001 € à 300 000 €	13 000 €
300 001 € à 350 000 €	14 500 €
350 001 € à 400 000 €	16 000 €
400 001 € à 450 000 €	17 500 €
450 001 € à 500 000 €	19 500 €
> à 500 000 €	4 % TTC

VENTE - Immobilier commercial et d'entreprise

Prix Net Vendeur	Honoraires TTC
< à 100 000 €	10 000 €
100 001 € à 200 000 €	13 000 €
200 001 € à 300 000 €	20 000 €
300 001 € à 500 000 €	30 000 €
> à 500 000 €	6 %

www.immoforfait.fr

BARÈME DES HONORAIRES de M. Vincent COUDÉ **À compter du 1^{er} avril 2021**

LOCATION - Immobilier d'habitation

Forfait Location TTC Publicité / Recherche du locataire / Visite du locataire / Constitution du dossier
1 mois de Loyer Hors Charges + Indice Alur au m ² suivant la zone concernée*

Remarque : L'Agent n'est pas habilité à rédiger le bail ni l'état des lieux.

Règle de répartition des honoraires entre le locataire et le bailleur :

- 1/ La part des honoraires à la charge du locataire est d'au maximum 50% du montant total des honoraires.
- 2/ Le montant des honoraires à la charge du locataire ne peut dépasser les seuils du tableau ci-dessous.
- 3/ Le montant à la charge du bailleur correspond à la somme restante
(Total des Honoraires - Honoraires à la charge du locataire)

Zones*	Très tendue	Tendue	Reste du territoire
Montant maximum TTC**	10,80 € / m ²	9,00 € / m ²	7,20 € / m ²

*Zones définies par le décret du 01/08/2014

**Montants maximum légaux déduction faite de 10% au titre de la non rédaction du bail de location par ImmoForfait.

Les honoraires seront dus à la signature du bail de location et directement payés par le(s) locataires et le(s) bailleurs

LOCATION - Immobilier commercial et d'entreprise

Forfait Location TTC Publicité / Recherche du locataire / Visite du locataire / Constitution du dossier
12% TTC du montant total des loyers des 3 premières années (1 ^{ère} période triennale)

Remarque : L'Agent n'est pas habilité à rédiger le bail commercial ni l'état des lieux.

Les honoraires seront dus à la signature du bail et directement payés par l'intéressé

www.immoforfait.fr