

L'estimation, Valoris'ADRESSE®

Une méthode exclusive



Rapport réalisé par : Céline PENARD

Agence : L'Adresse - Agence de Trilport
29 BIS RUE DU MARECHAL JOFFRE
77470 TRILPORT
01 60 38 11 11

Propriétaire(s)
GEOXIA ILE DE FRANCE
06 64 92 26 88

Maison
51 Allée des Trembles
77124 Chauconin-Neufmontiers

21 novembre 2020

l'Adresse
l'immobilier coopératif

www.ladresse-trilport.com



Valoris'ADRESSE

Valoris'ADRESSE permet une valorisation de votre bien basée sur plusieurs méthodes d'évaluation :

- Valeur à neuf
- Valeur par rentabilité
- Valeur par revalorisation monétaire
- Valeur par fractionnement
- Valeur par pondération
- Valeur par analogie

Le Fichier acquéreurs qualifiés est une source intarissable d'informations sur les évolutions du marché, les attentes et le comportement de votre futur acquéreur. Pour vous offrir nos meilleurs conseils et toutes les chances de réussite, notre fichier acquéreur est analysé et actualisé en permanence.

Le Comité d'évaluation, parce que le marché évolue rapidement, et que nos collaborateurs sont spécialement formés pour le comprendre et l'analyser, nous mettons en place des comités d'évaluation vous offrant ainsi l'expérience et le professionnalisme des femmes et des hommes qui composent votre agence L'ADRESSE.

Avertissement

Cette indication de prix est donnée ce jour et peut évoluer en fonction du marché. Cette indication de prix n'est pas établie par un expert immobilier qui seul, en possession de tous les paramètres et documents nécessaires, peut fournir une expertise pouvant servir à la mise en place d'un partage, d'une donation, d'une déclaration d'ISF, d'une déclaration de succession, d'une liquidation de communauté, d'une garantie hypothécaire ou à un dossier contentieux ou judiciaire.

Les autres éléments qui impactent l'évolution des prix avant et pendant la mise en vente :

- les taux d'intérêts
- la durée d'endettement
- la politique bancaire du moment
- l'environnement juridique immobilier
- l'environnement économique et fiscal

Prix :

Ref : 6254 / Maison / 5 pièces / à Vendre / Chauconin-Neufmontiers

Informations importantes

Surface 86.37 m2

Informations générales

Type de bien Maison

Type de transaction A vendre

Localisation

Code postal 77124

Ville Chauconin-Neufmontiers

Nombre étages 1

Aspects financiers

Prix 250000 €

Loyer mensuel HC 1100 €

Intérieur

Nombre pièces 5

Chambres 3

Salle(s) de bains 1

WC 2

Cuisine Ouverte

Type Chauffage Individuel

Méca. Chauffage Radiateur

Mode Chauffage Pompe à chaleur + chauffe-eau ...

Extérieur

Jardin Oui

Année construction 2013

Couverture Tuiles

Surfaces

Surface terrain 296 m2



Vous avez un projet de construction, mais ne souhaitez pas attendre les délais de celle-ci?

Cette maison est faite pour vous!!!!

Elle se compose d'une entrée, une pièce de vie avec espace cuisine ouverte très lumineux et accès au

Niv	Pièce	m ²	Sol	Commentaire
RDC	Entrée			
RDC	Séjour-Cuisine			
RDC	W.C.			
1	Chambre			
1	Chambre 1			
1	Chambre 2			
1	Salle de bains			
1	W.C.			
	Maison	86,37		

VALEUR À NEUF

Cette méthode consiste à prendre en compte **la valeur de reconstruction** d'un bien de surface équivalente sur un terrain à bâtir ayant les mêmes caractéristiques.

A quel prix un acquéreur peut-il **acheter neuf ou se faire construire** un bien aux volumes similaires ?

Maison		
Valeur du terrain	296 m ²	130 000 €
Valeur de la construction Prix au m ² : 1 300 €	86.37 m ²	112 281 €
Annexe 1		
Annexe 2		
Annexe 3		

Compte-tenu de cette méthode d'évaluation, nous estimons votre bien

A

242 281 €

VALEUR DE RENTABILITÉ

Cette méthode consiste à prendre en compte **le revenu locatif** du bien et de calculer sa valeur en fonction d'un **taux de rentabilité** moyen.

Les investisseurs bailleurs utilisent cette évaluation pour connaître les prix d'achat d'un bien.

Les investisseurs représentent 10% à 20% des acquéreurs sur le marché de l'ancien.

Loyer mensuel	1 100 €	Taxe foncière	
---------------	---------	---------------	--

Revenu locatif annuel	Rentabilité	Prix
13 200 €	8 %	165 000 €
13 200 €	7 %	188 571 €
13 200 €	6 %	220 000 €

Cette rentabilité locative est considérée «brute», c'est à dire avant les charges liées au logement, et avant de déduire la fiscalité du bailleur.

Pour compenser les risques liés à ce type d'investissement (loyers impayés, dégradation du patrimoine, ...), un investissement locatif doit générer une rentabilité « brute » supérieure à 8 %

La valeur de rentabilité est estimée dans une fourchette de prix de mise en vente (présentée à un investisseur).

Compte-tenu de cette méthode d'évaluation, nous estimons votre bien

Entre 165 000 € et 220 000 €

VALEUR PAR REVALORISATION

Cette méthode consiste à prendre en compte l'année et le prix d'achat. Cela nous permet de connaître la valeur du bien en fonction de l'évolution du coût de l'argent.

Le prix obtenu permet d'évaluer la **plus-value financière** éventuellement réalisée.

Année	Indice	Année	Indice	Année	Indice
2019	1	1987	1,653	1955	13,706
2018	1,013	1986	1,707	1954	13,859
2017	1,029	1985	1,749	1953	13,82
2016	1,039	1984	1,854	1952	13,659
2015	1,041	1983	1,996	1951	15,265
2014	1,042	1982	2,185	1950	17,86
2013	1,046	1981	2,444	1949	19,86
2012	1,054	1980	2,77	1948	20,379
2011	1,073	1979	3,146	1947	32,304
2010	1,095	1978	3,484	1946	51,602
2009	1,111	1977	3,8	1945	84,574
2008	1,112	1976	4,156	1944	116,714
2007	1,143	1975	4,556	1943	148,888
2006	1,16	1974	5,092	1942	189,778
2005	1,179	1973	5,791	1941	221,229
2004	1,201	1972	6,215	1940	258,466
2003	1,22	1971	6,598	1939	307,924
2002	1,243	1970	6,961	1938	332,784
2001	1,265	1969	7,324	1937	384,527
2000	1,285	1968	7,796	1936	489,47
1999	1,305	1967	8,149	1935	533,967
1998	1,312	1966	8,37	1934	478,504
1997	1,32	1965	8,596	1933	451,819
1996	1,334	1964	8,811	1932	430,303
1995	1,359	1963	9,113	1931	385,789
1994	1,382	1962	9,552	1930	380,171
1993	1,401	1961	10,012	1929	378,334
1992	1,426	1960	10,341	1928	402,304
1991	1,459	1959	10,718	1927	396,198
1990	1,506	1958	11,376	1926	419,546
1989	1,558	1957	13,094	1925	554,117
1988	1,611	1956	13,446	1924	594,799

Compte-tenu de cette méthode d'évaluation, nous estimons votre bien

A

VALEUR PAR FRACTIONNEMENT

Cette méthode consiste à évaluer les lots constituant la propriété et pouvant être vendus séparément.

La « **vente par fractionnement** » permet d'optimiser la valeur du bien mais nécessite des démarches administratives pour vendre chaque lot.

Désignation de l'unité	Valeur
NON CONCERNE	

La valeur par fractionnement est estimée en additionnant la valeur de chaque lot.

Compte-tenu de cette méthode d'évaluation, nous estimons votre bien

A

VALEUR PAR ANALOGIE

Cette méthode consiste à partir des références des **transactions effectuées** et des biens en vente sur le **marché immobilier** présentant des caractéristiques et une localisation comparables, à positionner le bien estimé dans une fourchette lui permettant d'être mis en valeur.

Réf.	Secteur	Surface	Etat	Pièces	Détails	Prix
3872	77124 chauconin neufmont...	93 m ²	Bon Etat	4		249 500 €
4550	77124 cregy les meaux	88 m ²	Bon Etat	4		265 000 €
1236	chauconin neufmontiers	99 m ²	Habitable	5		243 800 €
Synthèse des biens VENDUS				248 719 €		

Réf.	Secteur	Surface	Etat	Pièces	Détails	Prix
B-E1NFL4 B-E1NFL4	77124 cregy les meaux	70.14 m ²	Moyen	4		260 000 €
Synthèse des biens À VENDRE				260 000 €		

Compte-tenu de cette méthode d'évaluation, nous estimons votre bien

Entre 248 719 € et 260 000 €



CHAUCONIN NEUFMONTIERS

Située proche du centre ville de Chauconin Neufmontiers, maison de 93 m² sur 324 m² de terrain avec garage, composée au rez de chaussée d'un beau séjour de 30 m² avec accès à la terrasse, une cuisine américaine aménagée et équipée, une buanderie et wc, et à l'étage, 3 chambres et une salle de bains.

Aucun travaux à prévoir pour cette maison dans un état impeccable !!

249 500 €

DPE : D



CREGY LES MEAUX

A CREGY LES MEAUX - Proche gare, commodités et écoles, maison, composé : séjour de 33m² donnant sur une grande terrasse, cuisine aménagée et équipée, 3 chambres, salle d'eau avec WC , garage fermé. terrain clos de 223m² sans vis à vis . chalet , dressing
- WC sur deux niveaux

0 €

DPE : Non requis



CHAUCONIN NEUFMONTIERS

EXCLUSIVITE- A CHAUCONNIN NEUFMONTIER (ville avec toutes commodités sur place). Pavillon traditionnel de 2003 comprenant belle espace de vie avec conduit de cheminée, grande cuisine ouverte, 4 chambres. Garage et terrain clos très agréable. Ne cherchez plus!!

243 800 €

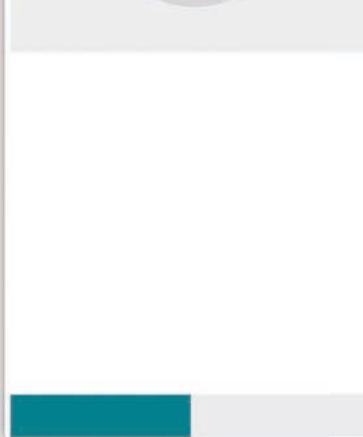
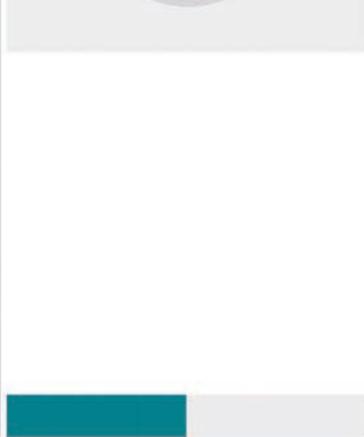


CREGY LES MEAUX

Nouvelle exclusivité à Crégy-lès-Meaux - Dans un secteur résidentiel calme à deux pas des écoles et commerces. Pavillon indépendant comprenant 4 pièces principales. Entrée, salon-séjour, cuisine aménagée, deux chambres, salle d'eau, wc. Sous-sol total compartimenté en bureau, buanderie, atelier, garage. Combles aménageables. Très bien entretenue. Jardin arboré de 460 m² sans vis-à-vis.

260000

DPE : E



SYNTHÈSE

Pour une **analyse professionnelle** de la valeur de votre bien basée sur la combinaison de six méthodes d'évaluation afin de **valoriser et défendre** le prix de votre bien.

Valeur à neuf

242 281 €

Valeur par rentabilité

165 000 €

220 000 €

Valeur par revalorisation

Valeur par fractionnement

Valeur par pondération

238 351 €

Valeur par analogie

248 719 €

260 000 €

Conclusion :

Pour vous permettre de réaliser votre projet, nous vous conseillons de proposer votre bien dans une fourchette de prix comprise entre :

Entre

240 000 €

et

250 000 €

VALEUR PAR FINANCEMENT

Cette méthode consiste à prendre en compte le prix de vente du bien, les frais afférents à l'acquisition, et de calculer le **financement**.

Nous pouvons ainsi évaluer le revenu nécessaire, définir le **profil de l'acheteur**, et apprécier la cohérence entre notre offre et la demande.

Prix	Frais Notaire	Montant
250 000 €	19 053 €	269 053 €

Apport		Emprunt	Taux	Durée	Mensualités	Revenus
5%	13 453 €	255 600 €	1.48 %	25 ans	1 020 €	3 060 €
10%	26 905 €	242 148 €	1.1 %	20 ans	1 124 €	3 373 €
15%	40 358 €	228 695 €	0.99 %	15 ans	1 368 €	4 103 €

En fonction de son apport personnel, notre acquéreur aura des mensualités allant de

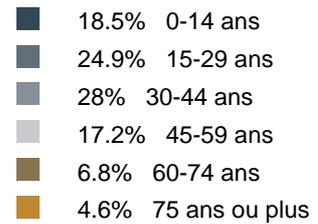
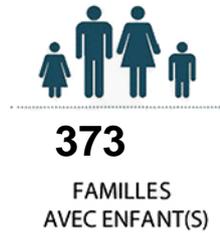
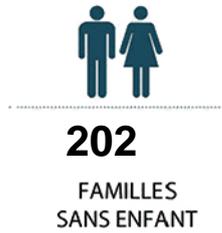
1 020 € à **1 368 €**

Et devra justifier de revenus mensuels compris

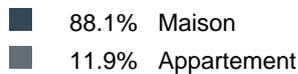
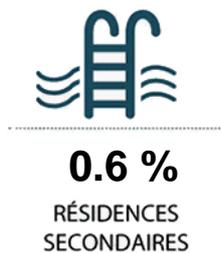
Entre 3 060 € et 4 103 €

LES DONNEES INSEE

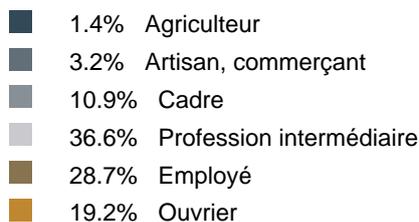
Population



Logement



Revenu



24485 €



Chauconin-Neufmontiers

Vous avez un projet de construction, mais ne souhaitez pas attendre les délais de celle-ci? Cette maison est faite pour vous!!!! Elle se compose d'une entrée, une pièce de vie avec espace cuisine ouverte très lumineux et accès au jardin.
A l'étage...

Prix :

CLASSE ÉNERGIE	
Consommation énergétique	LOGEMENT
≤ 80 A	
81 à 90 B	
91 à 100 C	
101 à 230 D	
231 à 330 E	
331 à 450 F	
> 450 G	
Logement énérgivore	

Informations non contractuelles - N° SIREN : 514693233

MAILING DE PROXIMITÉ



L'Adresse
l'immobilier coopératif

L'Adresse - Agence de Trilport

agencedetripport@ladresse.com

01 60 38 11 11

29 BIS RUE DU MARECHAL JOFFRE - 77470 - TRILPORT

Votre consultant immobilier :
Céline PENARD

vosre nouvelle
Adresse pour tous vos
projets **immobiliers**

Notre
COUP de
coeur



CHAUCONIN-NEUFMONTIERS

Vous avez un projet de construction, mais ne souhaitez pas attendre les délais de celle-ci?

Cette maison est faite pour vous!!!!

Elle se compose d'une entrée, une pièce...

Réf. 6254

Prix :

Madame, Monsieur,

A proximité de votre domicile, vient de nous être confié la vente exclusive

Compte tenu de l'opportunité que représente ce bien, nous avons tenu avant toute autre action de communication à en informer en priorité les résidents du quartier :

Principales caractéristiques du Bien :

Vous avez un projet de construction, mais ne souhaitez pas attendre les délais de celle-ci?

Cette maison est faite pour vous!!!!

Elle se compose d'une entrée, une pièce de vie avec espace cuisine ouverte très lumineux et accès au jardin.

A l'étage trois chambres, une salle de bains, un wc.

Les plus : garantie décennales.

Si celles-ci correspondent à votre recherche, à celles d'un proche parent ou encore l'un de vos amis n'hésitez pas à prendre contact avec nos Services Transaction au :

A visitez sans plus tardé !!!

01 60 38 11 11

ou nous rendre visite à notre agence :

L'Adresse - Agence de Trilport

29 BIS RUE DU MARECHAL JOFFRE - 77470 - TRILPORT

Pour toutes autres opérations immobilières, avis de valeur, vente investissement, nous restons à votre entière disposition.

Indépendante, sociétaire volontaire du réseau L'ADRESSE, notre agence reste engagée juridiquement et financièrement.

Affiliée à la caisse de Garantie GALIAN • Montant: 120000€ Code APE :6871Z

Carte professionnelle N° CPI 7701 2017 000 020 839• SIRET 514693233

SARL au capital de 60 000€ € • N° intracommunautaire : FR52514693233

L'Adresse
l'immobilier coopératif

www.ladresse-trilport.com

DIAGNOSTICS

Diagnostics concernés	Territoire concerné	Immeubles concernés	Transactions concernées		Usages concernés		Parties d'immeubles concernées		Durée de validité du document	Nature du document	Sanction(s)
			Vente	Location	Habit.	Prof./comm.	Parties communes	Parties privatives			
 LOI CARREZ	Ensemble du territoire	Pour tous les lots de copropriété sauf garage, cave ou lot inférieur à 8 m ²	oui	non	oui	oui	non	oui	Permanente		- Nullité de la vente en cas d'absence de la mention - réduction du prix proportionnelle si erreur de surface de plus de 5%
 AMIANTE	Ensemble du territoire	Immeubles construits avant le 1/07/1997 (date du permis de construire)	oui	non mais (1)	oui	oui	oui (1)	oui (1)	- Illimitée en cas d'absence d'amiante. - Si présence d'amiante, durée de validité 3 ans. A refaire si diagnostic effectuée avant 2013	Etat mentionnant la présence ou l'absence de matériaux contenant de l'amiante (rapport(s) de repérage et/ou fiche récapitulative du DTA, selon le type d'immeuble objet de la vente)	Impossibilité pour le vendeur de s'exonérer de la garantie des vices cachés
 PLOMB DANS LES PEINTURES (CREP)	Ensemble du territoire	Immeubles construits avant le 1/01/1949	oui	oui	oui	non	non mais (2)	oui	- Si présence de plomb supérieure à certains seuils réglementaires : > Vente : 1 an > Location : 6 ans - Si présence de plomb inférieure à certains seuils réglementaires (ou absence de plomb) : > illimitée	Constat de risque d'exposition au plomb établi pour les besoins de la vente ou de la location	- Impossibilité pour le vendeur de s'exonérer de la garantie des vices cachés - Manquement aux obligations particulières de sécurité et de prudence susceptible d'engager la responsabilité pénale du bailleur
 TERMITES	Zones délimitées par arrêtés préfectoraux	Immeubles bâtis	oui	non	oui	oui	non	oui	6 mois	Etat relatif à la présence de termites établi pour les besoins de la vente	Impossibilité pour le vendeur de s'exonérer de la garantie des vices cachés
 MÉRULE	Zones délimitées par arrêtés préfectoraux	Immeubles bâtis	oui	non	oui	oui	oui	oui	Pas de durée fixée	Information sur la présence d'un risque de mérulle	Pas de sanction fixée
 GAZ	Ensemble du territoire	Immeubles dont l'installation de gaz a été réalisée depuis plus de 15 ans	oui	non	oui	non	non	oui	3 ans	Etat des installations intérieures de gaz établi pour les besoins de la vente	Impossibilité pour le vendeur de s'exonérer de la garantie des vices cachés
 ELECTRICITÉ	Ensemble du territoire	Immeubles dont l'installation électrique a été réalisée depuis plus de 15 ans	oui	non	oui	non	non	oui	3 ans	Etat des installations intérieures électriques établi pour les besoins de la vente	Impossibilité pour le vendeur de s'exonérer de la garantie des vices cachés
 RISQUES NATURELS, MINIERS ET TECHNOLOGIQUES	Zone faisant l'objet d'un PPR ou définie comme une zone de sismicité	Tous immeubles	oui	oui	oui	oui (3)	oui	oui	6 mois	Etat des risques naturels, miniers et technologiques établi à partir des informations mises à disposition par le préfet	L'acquéreur ou le locataire peut demander la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix
 PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE (DPE)	Ensemble du territoire (en attente d'arrêtés spécifiques aux DOM)*	Immeubles bâtis	oui (4)	oui (4)	oui	oui (5)	non (6)	oui	10 ans	Diagnostic de performance énergétique établi pour les besoins de la vente ou de la location	- Aucune sanction affirmée, simple valeur informative à ce jour - DPE locatif : non opposable au bailleur
 ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF	Ensemble du territoire	Immeubles bâtis non raccordés au réseau public de collecte des eaux usées	oui	non	oui	non	non (7)	non (7)	Moins de 3 ans à la date de l'acte de vente (acte authentique)	Diagnostic des installations d'assainissement non collectif (ANC) produit par le propriétaire lors de la vente	

OBLIGATIONS RELATIVES AUX DIAGNOSTICS IMMOBILIERS CONTENUS DANS LE DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE (ART. L. 271-4 A L. 271-6 DU CCH) - SOURCES FNAIM

* Pour la certification de la performance énergétique des bâtiments en Guadeloupe (DPE-G) : cf. délibération CR/11-373 (JO du 30/07/2013).
 Pour la certification de la performance énergétique des bâtiments en Martinique (DPE-M) : cf. délibération n° 13-1219-1 du 28/06/2013 du conseil régional de Martinique (JO du 31/08/2013).
 (1) Un DAPP doit être constitué, conservé et actualisé par les propriétaires des parties privatives d'immeubles collectifs d'habitation, soumis ou non au statut de la copropriété, conformément au décret du 3/06/2011 (codifié dans le Code de la santé publique). Un DTA doit être constitué, conservé et actualisé par les propriétaires des parties communes des immeubles collectifs d'habitation, soumis ou non au statut de la copropriété, et des autres immeubles bâtis (sauf maison individuelle), conformément à ce même décret. Les DAPP et/ou DTA doivent être tenus à la disposition des occupants de l'immeuble notamment (+ information sur leur existence et leurs modalités de consultation).
 (2) Un CREP a dû être établi au plus tard le 12/08/2008 sur les parties communes de l'immeuble avec obligation pour le syndicat de copropriété (ou le propriétaire de l'immeuble collectif) de procéder le cas échéant aux travaux appropriés pour supprimer le risque d'exposition au plomb, en dehors de toute vente ou location.
 (3) Article L. 125-5 du code de l'environnement vise seulement les baux commerciaux mentionnés aux articles L. 145-1 et L. 145-2 du code de commerce.
 (4) Obligation d'afficher le classement énergétique du bien dans les annonces immobilières de vente et de location **depuis le 1er janvier 2011**. DPE non obligatoire pour les locations saisonnières et les baux ruraux.
 (5) Obligation de joindre une annexe environnementale aux baux conclus ou renouvelés portant sur des locaux de plus de 2 000 m² à usage de bureaux ou de commerces **depuis le 1er janvier 2012 et dans un délai de 3 ans à compter du 13 juillet 2010 pour les baux en cours**.
 (6) Obligation de réaliser un DPE pour les bâtiments équipés d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement **dans un délai de 5 ans à compter du 1er janvier 2012** (sauf bâtiments à usage principal d'habitation dont la demande de PC est antérieure au 1er juin 2001 et comportant au moins 50 lots qui doivent faire l'objet d'un audit énergétique).
 (7) L'immeuble collectif, soumis ou non au statut de la copropriété, n'est pas expressément visé mais n'est pas exclu du dispositif selon le cas, l'obligation de diagnostic ANC concernant « la vente de tout ou partie d'un immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées ».
 Par ailleurs, la loi ALUR du 24 mars 2014 prévoit qu'un état mentionnant l'absence ou, le cas échéant, la présence de matériaux et produits de la construction contenant de l'amiante, ainsi qu'un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz devront être annexés au bail d'habitation principale meublée ou non meublée (art. 3-3, loi 6 juillet 1989) : en attente de décrets d'application.
ATTENTION : la certification des diagnostiqueurs est obligatoire **depuis le 1er novembre 2007** (amiante, plomb, termites, performance énergétique, gaz et électricité).
 Cette certification des techniciens a été réformée en début d'année 2012 avec notamment l'instauration de mentions pour le plomb dans les peintures et la performance énergétique.
 - Pour la compétence « plomb dans les peintures », la certification dite « sans mention » (validant les compétences pour réaliser les CREP) est suffisante.
 > Pour la compétence « performance énergétique », c'est l'usage de l'immeuble qui détermine si un diagnostiqueur peut réaliser tel ou tel diagnostic pour la performance énergétique :
 > certification « DPE sans mention » : DPE pour tout lot (d'un immeuble à usage principal d'habitation et les attestations de prise en compte de la réglementation thermique) ;
 - certification « DPE avec mention » : DPE pour les lots des immeubles à usage principal autre qu'habitation, DPE à l'immeuble en plus des diagnostics ne nécessitant pas la mention précitée.