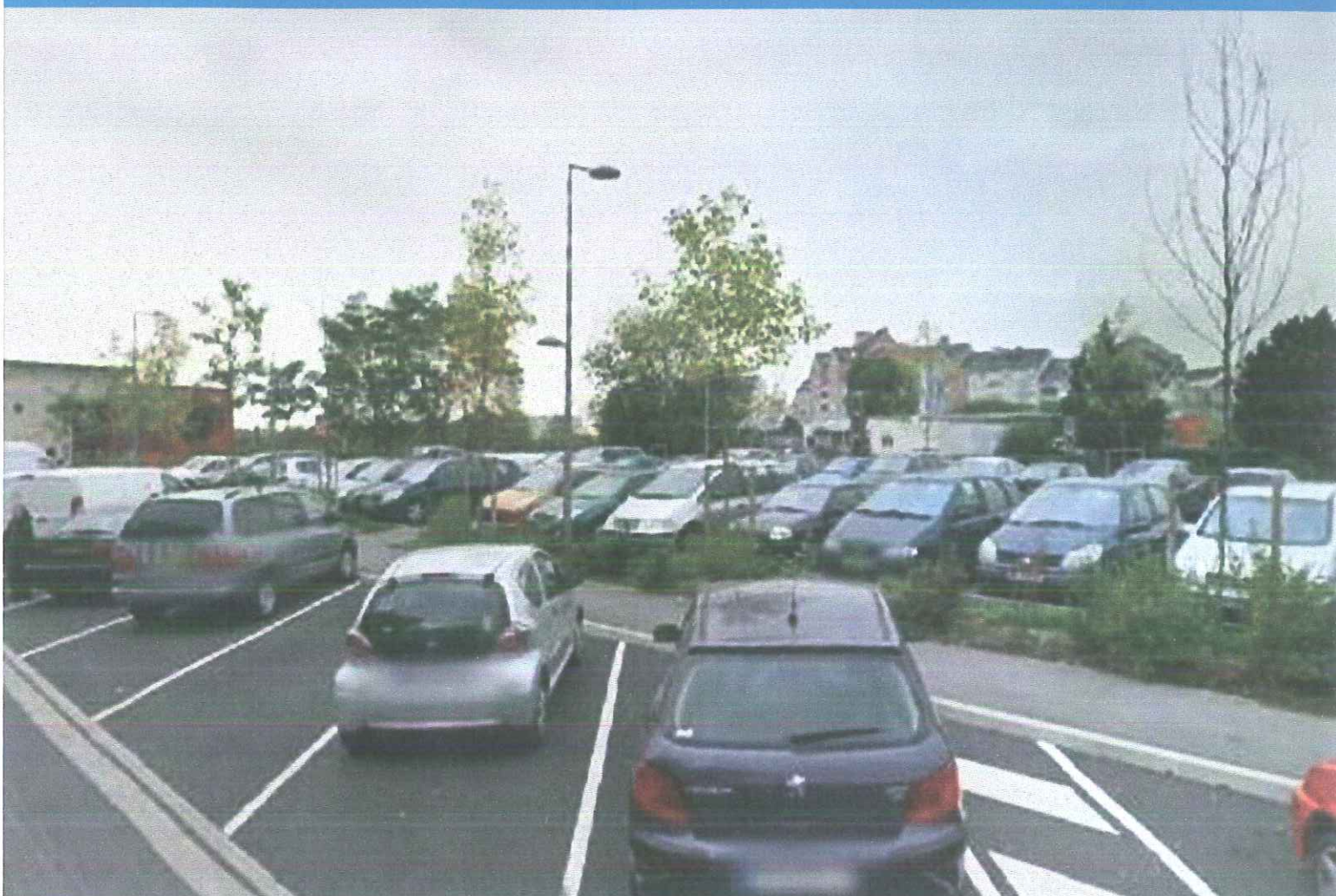




Avis de valeur

Analyse du contexte concurrentiel

Mme Pornet

9 Rue de la Noue Le Mée-sur-Seine Île-de-France

vendredi 02 juillet 2021



Maxime Cataldi

0662728759 maxime.cataldi@iadfrance.fr

39 Avenue de Corbeil, Melun, France

Votre projet de vente

Appartement

Adresse: 9 Rue de la Noue, Le Mée-sur-Seine, Île-de-France, France

Pièces: 4

Surface: 80 m²



Description du bien

4e etages

Contact

Mme Pornet

9 Rue de la Noue, Le Mée-sur-Seine, Île-de-France, France



Notre méthodologie d'analyse

L'évaluation de la valeur vénale de votre bien est réalisée sur la base de la méthode par comparaison (ou méthode par le marché). Elle consiste, à partir de plusieurs bases de données immobilières sources, à calculer un prix moyen d'un bien selon des caractéristiques et une localisation comparables à d'autres biens similaires existants dans ces bases et dont une offre sur le marché a été faite à une date la plus proche possible de l'évaluation souhaitée.

Cette analyse élimine donc les références dont les situations géographiques sont trop éloignées, dont les surfaces ne sont pas suffisamment équivalentes, ou celles dont les dates de transactions sur le marché sont trop anciennes et dont les caractéristiques ne présentent pas de ressemblance. Les indicateurs et évaluations de cette étude sont communiqués sous l'entière responsabilité de votre agent IAD et ne peuvent, bien entendu, être assimilés à une expertise.

Critères de sélection des biens concurrents

Secteur:	Le Mée-sur-Seine / Les Courtilleires Sud
Type:	Maison - Appartement
Surface:	56 m ² - 132 m ²

Biens retenus: 2

Biens similaires vendus

Dans les 3 mois:	4
Dans les 6 mois:	7
Dans les 12 mois:	11

Les biens retenus



 Votre bien  nombre de biens concurrents à proximité

Sélection de biens similaires

biens en concurrence

Photo	Ville	Prix	Surface	prix m²	Description
	Le mée-sur-seine (77350) Les courtilleraies sud	246 000 €	108 m²	2278 €	vente maison/villa 4 pièces iad france - kevin maryniak () vous propose : venez découvrir cette charmante maison dans un lotissement calme, convivial et familial dans la ville du mée s/seine. vous trouverez au rez-...
	Le mée-sur-seine (77350) Les courtilleraies sud	299 000 €	109 m²	2743 €	vente maison/villa 5 pièces iad france - christophe genet () vous propose : maison individuelle de type t5 de 109m² environ implantée sur une parcelle de 805m² environ. elle dispose au rez-de-chaussée d'une grande e...
	Le mée-sur-seine (77350) Les courtilleraies sud	250 000 €	88 m²	2841 €	vente maison/villa 4 pièces iad france - laureline loheac () vous propose : venez découvrir cette belle maison sans travaux, décorée avec goût. elle comprend au rez-de-chaussée une entrée, une pièce de vie lumineuse...

biens vendus récemment / annonces immobilières récemment expirées

Photo	Ville	Prix	Surface	prix m²	Description
	Le mée-sur-seine (77350) Les courtilleraies sud	208 000 €	78 m²	2667 €	iad france - catherine morelli () vous propose : au plus rapide !!! maison de 78 m² environ comprenant au rez-de-chaussée : une entrée avec placards, un séjour de 30 m² environ avec accès terrasse, une cuisine semi-...
	Le mée-sur-seine (77350) Les courtilleraies sud	219 000 €	108 m²	2028 €	iad france - jean-luc idier () vous propose : mee sur seine proche gare à pied . maison de 108m² environ composée, d'une cuisine semi ouverte aménagée et équipée donnant sur un salon de 32m² environ,wc+ douche .a l'é...
	Le mée-sur-seine (77350) Les courtilleraies sud	130 000 €	66 m²	1970 €	iad france - helena de freitas () vous propose : appartement très bien entretenu. avec ses beaux espaces, vous trouverez une entrée desservant 1 cuisine, un grand salon, 2 chambres, 1 salle de bain et des wc séparés....

biens invendus

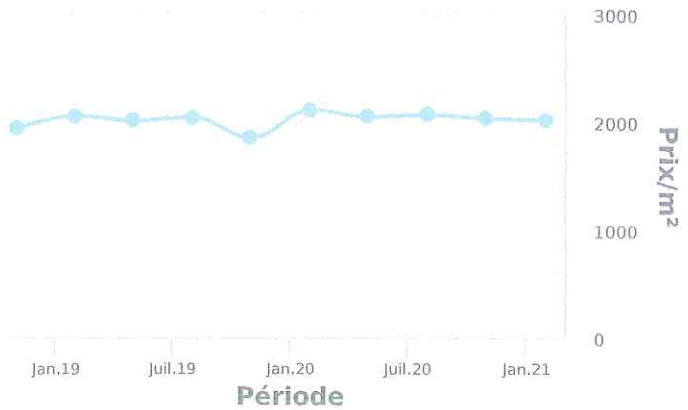
--	--	--	--	--	--

Tendance du marché local

Evolution des prix affichés (Le Mée-sur-Seine / Les Courtilleires Sud)

Prix/m² (Juin): 2 016 €

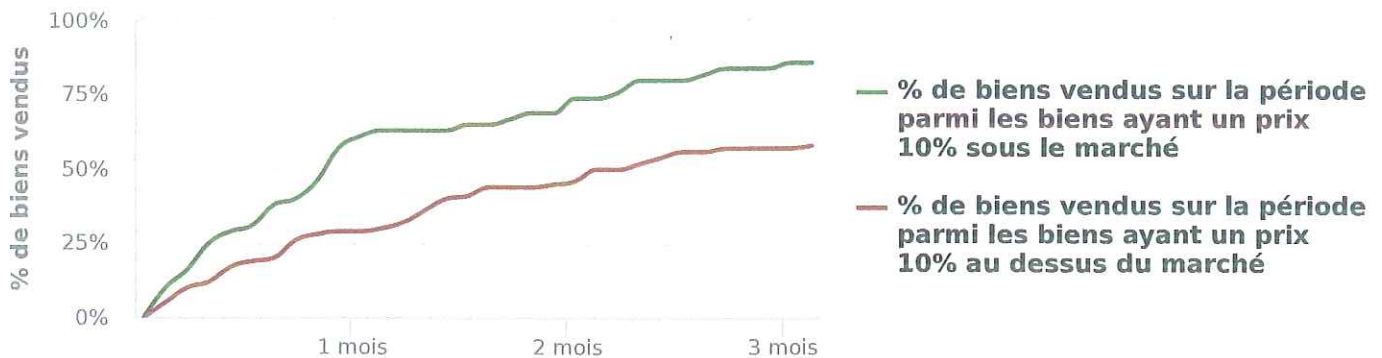
Il y a	Prix Médian	Evolution
24 mois (Juin 2019)	2 054 €	-1,9%
18 mois (Déc. 2019)	2 039 €	-1,1%
12 mois (Juin 2020)	2 111 €	-4,5%
6 mois (Déc. 2020)	2 063 €	-2,3%



Le marché est en **évolution négative** (-4.5 % sur les 12 derniers mois). Si votre bien ne se vend pas dans les 3 mois, **il perdra 1814 € de valeur**.

Délais de vente

Chances de vendre votre bien en 3 mois selon son positionnement marché. Analyse de 204 biens du secteur sur la base de leur 1^{er} prix de vente.



Dans votre secteur vous pouvez augmenter de **33%** les chances de vendre votre bien dans les 3 mois si il est parmi les mieux positionnés.

Délais de vente constatés sur votre secteur sur les 6 derniers mois

les 10% plus rapides 5 js	Dans la moyenne 45 js	les 10% plus lents 181 js
-------------------------------------	---------------------------------	-------------------------------------

Positionnement de votre bien

Pour un prix référence de 135 000 € (1 687 €/m²)

Votre bien parmi la concurrence

Ce graphe permet de situer votre bien par rapport à la concurrence locale à la date de l'étude et en fonction du prix de publication du bien et de sa surface.

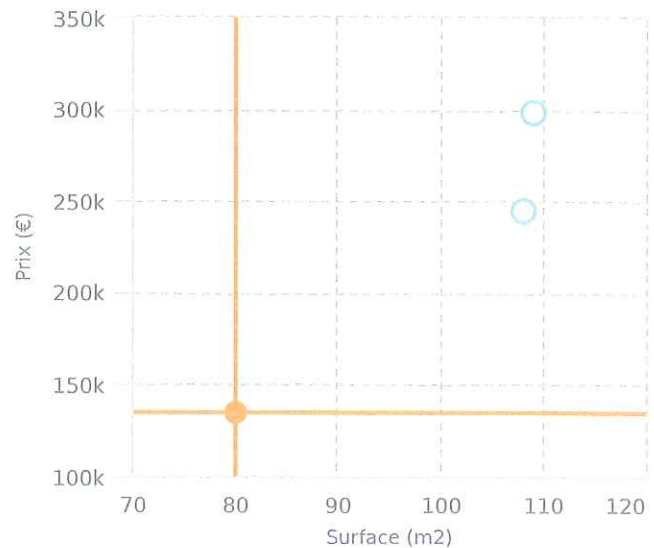
Pour aller plus loin, il convient d'analyser les forces/faiblesses de chacun des biens par rapport au prix de vente affiché.

Prix par rapport à votre concurrence directe :

prix/m² min: 2 277 €

prix/m² median: 2 510 €

prix/m² max: 2 743 €



● Votre bien ○ Les biens concurrents

Synthèse comparative

0 % des biens sont moins chers	100 % des biens sont plus grands	0 % des biens sont moins chers et plus grands
--------------------------------------	--	---

Positionnement du prix/m²

Actuellement votre offre est la **1^e sur 3** en termes de prix/m². Pour ajuster le prix, voici les seuils suivant son positionnement en termes de prix/m² par rapport aux biens comparables.:

Dans le premier tiers < 185 000 €	Dans la moyenne 200 000 €	Dans le dernier tiers > 215 000 €
--------------------------------------	------------------------------	--------------------------------------

Quel prix pour mon bien ?



Notre avis

vue le marché concurrentiel le bien possédant un balcon vaudra:

135000e environ

La fourchette de prix conseillée pour votre bien est de :

125 000 € à 140 000 €

Honoraires inclus

Votre conseiller



Maxime CATALDI

0662728759 maxime.cataldi@iadfrance.fr

39 Avenue de Corbeil, Melun, France

Biens vendus par le réseau IAD



Maison/villa
Vernou-la-celle-sur-seine
Maison/villa 5 pièces



Appartement
Villeneuve-sur-yonne
Appartement 2 pièces



Appartement
Melun
Appartement 1 pièce

LES + iad



UNE VALORISATION OPTIMALE DE VOTRE BIEN

- Avis de valeur complet fait par un professionnel du marché local
- Partenariats efficaces pour mettre en valeur votre bien et vendre plus vite (*photographie professionnelle, homestaging, vidéo etc..*)
- Large visibilité sur les principaux portails immobiliers

LA DIFFUSION D'ANNONCES SUR LES SITES INCONTOURNABLES ! EN FRANCE, EN RÉGION ET À L'INTERNATIONAL

*Les portails indiqués en gris sont des sites rebonds et peuvent être amenés à être modifiés.



DES HONORAIRES ADAPTÉS



Digitalisation de
l'agence immobilière



Réduction des frais de
fonctionnement



Honoraires
adaptés



UN SUIVI PERSONNALISÉ ET UN ACCOMPAGNEMENT SUR MESURE

- 1 **Un seul interlocuteur** près de chez vous et disponible. Votre conseiller⁽¹⁾ **iad** est un professionnel de confiance formé pour vous accompagner dans votre projet.
- 2 **Compte-rendu** et points réguliers sur les publicités et les actions menées.
- 3 **Transaction encadrée et sécurisée** via un réseau d'experts (*juristes, notaires, diagnostiqueurs ...*).
- 4 **Vérification systématique** de la solvabilité des futurs acquéreurs.
- 5 **Ma conciergerie iad**, aide au déménagement et à l'installation.



www.maconciergerie-iad.fr/fr/



UNE VISION DE PARTAGE

iad BÉNÉFICIE D'UNE FORCE COMMERCIALE SANS ÉQUIVALENT !

Synergie inter-conseillers⁽¹⁾
favorisant le travail en partage



Lorsque vous confiez votre bien à votre conseiller⁽¹⁾ **iad**, vous le confiez à **l'ensemble du réseau iad**



PRESCRIPTION

NosRezo 

Happy Network, Serious Business

iad s'appuie sur un partenariat exclusif à travers le n°1 de la recommandation européenne !

95% de clients satisfaits, et vous si vous en faisiez partie?⁽²⁾

⁽¹⁾ Tous les conseillers iad sont des agents commerciaux indépendants (sans détention de fonds) de la SAS I@D France immatriculés au RSAC.

⁽²⁾ Avis disponible sur www.immodvisor.com/pro/iad-france-lieusaint-77127-15686.html (source 09.2020 : site certifié AFNOR NF Service - NF 274-501)



A2C - ANALYSE DU CONTEXTE CONCURRENTIEL