

# L'ESTIMATION



**Une bonne vente correspond à une bonne estimation**, une estimation sérieuse.

Pour nous, il s'agit du rendez vous le plus important. C'est le jour de l'estimation que les propriétaires et l'agence se fixent une ligne de conduite commune, avec pour base principale le prix à obtenir. Ceci est aussi valable dans le cadre de la location.

**L'ESTIMATION : Dans le cadre d'une mise en vente ou location, immédiate ou future, l'estimation est gratuite.** L'estimation est facturée 140.00 € TTC dans les autres cas de figure (donation, succession, etc.....). Pour plus d'informations, n'hésitez pas à nous contacter.

Comme votre futur acquéreur ou locataire, nous comparons votre bien à des biens similaires qui viennent de se vendre ou de se louer récemment, dans un environnement proche du vôtre.

Nous nous engageons à vous transmettre **un avis de valeur écrit sous 48 heures maximum.**

11, rue Louis Nicolle  
29470 PLOUGASTEL DAOULAS  
Tel. : 02 98 30 65 43  
Email : info@vostrimmo.com  
www.vostrimmo.com

M et Mme M L G  
310 Route  
29470 PLOUGASTEL DAOULAS

Objet: Avis de valeur

PloUGastel Daoulas, le 7 mars 2017

Madame, Monsieur,

Je vous remercie pour la demande d'estimation concernant votre **Maison** située **310, Route 29470 PLOUGASTEL DAOULAS**.

Vous trouverez ci-joint une fiche descriptive et une fiche de synthèse des diagnostics que je remets à chaque client, en cas de mise en vente.

Compte tenu de la visite et des éléments en ma possession à ce jour, et après étude des différentes affaires vendues et du marché actuel, vous trouverez ci-dessous un avis de valeur personnel, qui peut évoluer dans le temps :

Entre 270 000,00 € et 280 000,00 € Net vendeur hors impôts  
Prix de mise en vente conseillé : 290 000,00 € Net vendeur hors impôts

sous réserve des conclusions des différents contrôles et diagnostics obligatoires indiqués ci-après :  
 Diagnostic de Performance Energétique (DPE),  Etat des risques naturels et technologiques (ERNT),  
 Etat Parasitaire,  Diagnostic Electrique,  Diagnostic Gaz,  Diagnostic Amiante,  Constat des Risques d'Exposition au Plomb (CREP),  Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC),  
 Service Public d'Assainissement Collectif,  Loi Carrez,  Certificat d'Urbanisme,  Déclaration préalable de division.

Esperant avoir répondu à votre attente, je serais à votre disposition pour la vente de votre bien. Je mettrai à votre service mon tissu relationnel, mon fichier acquéreurs et mes différents supports de communication. Je reste bien entendu disponible pour tous renseignements ou questions.

En vous remerciant de la confiance que vous m'accordez, je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, mes sentiments dévoués.

Stéphane LE PLÉNIER  
06 31 79 91 25

11, rue Louis Nicolle 29470 PLOUGASTEL DAOULAS SARL, au capital de 8000 €  
RCS : BREST 517 665 360 / Carte Professionnelle T 765 / Activité sans perception de fonds

Propriété : Référence cadastrale : AA n° Superficie cadastrale : m²  
 Travaux à effectuer avant la vente : Finition de la salle d'eau du RDC  
 Travaux à effectuer pour l'acquéreur : Décoration

Liste non exhaustive des points forts et faibles de votre bien :

Les points forts :  
 - Emplacement  
 - Chambre et salle d'eau au RDC  
 - Vue de plain-pied  
 - Proximité de la mer  
 - Assainissement conforme

Les points faibles :  
 - Proximité de la route  
 - Taille du séjour

Les points forts :  
 - Emplacement  
 - Chambre et salle d'eau au RDC  
 - Vue de plain-pied  
 - Proximité de la mer  
 - Assainissement conforme

Les points faibles :  
 - Proximité de la route  
 - Taille du séjour



#### Présentation de l'agence Vostr'Immo

Stéphane LE PLÉNIER et David PERCHOC vous accueillent au 11, rue Louis Nicolle à PloUGastel-Daoulas. L'agence vous propose nos services en matière de vente, d'achat et de location. Notre secteur d'activité est PloUGastel-Daoulas, Loperhet, Dirinon, ainsi que toutes les communes du Canton de Daoulas.

#### Nos engagements

Vous pouvez contacter directement votre interlocuteur David 06 31 83 44 87, Stéphane 06 31 79 91 25. Nous effectuons un reporting photos mis en ligne sur notre site [www.vostrimmo.com](http://www.vostrimmo.com), notre appli [vostrimmo](http://vostrimmo.com) pour mobile et sur les réseaux sociaux.

Toutes les visites sont accompagnées et pour les biens en vente, suivi d'un compte rendu écrit. Ce compte rendu permet d'avoir un suivi régulier concernant la position de votre bien sur le marché immobilier.

Nous vous accompagnons lors des démarches obligatoires (diagnostics immobiliers, assainissement, etc).

**Mandat Exclusif:** Si nous vendons votre propriété, nous prenons en charge la totalité des frais d'expertises obligatoires hors assainissement. **Mandat EXCLUSIF 3 mois:** 4,5 % TTC du prix net (sans être inférieurs à 4 000 € TTC). **Mandat EXCLUSIF 6 mois:** 3,5 % TTC du prix net (sans être inférieurs à 4 000 € TTC).

		A la charge de l'ACQUEREUR			
	Mandat simple	Mandat EXCLUSIF 3 mois	Mandat EXCLUSIF 6 mois	Frais d'Acte	
Prix net	Honoraires TTC	Honoraires TTC	Honoraires TTC	Frais TTC	
270 000 €	14 500 €	12 150 €	9 450 €	20 130 €	
280 000 €	14 500 €	12 600 €	9 800 €	20 850 €	
290 000 €	15 000 €	13 050 €	10 150 €	21 500 €	

11, rue Louis Nicolle 29470 PLOUGASTEL DAOULAS SARL, au capital de 8000 €  
RCS : BREST 517 665 360 / Carte Professionnelle T 765 / Activité sans perception de fonds

Source : Notaires de France - base de données PERVAL

PloUGastel-Daoulas  
 Niveau des prix : prix médian de vente de 185 000 €

Tendance des prix :  
 - évolution des prix médians sur 3 mois de 0,0 %  
 - évolution des prix médians sur un an de -2,6 %  
 - évolution des prix médians sur 5 ans de -2,0 %

Répartition des ventes :  
 - 7,1 % de maisons de 1 à 3 pièces  
 - 15,5 % de maisons de 4 pièces  
 - 29,9 % de maisons de 5 pièces  
 - 47,6 % de maisons de 6 pièces et plus

Etat du marché : les prix oscillent dans une fourchette comprise entre 153 000 € et 250 000 €

Période de calcul : les données sont issues de la période du 01/09/2015 au 31/08/2016

Source : CLAMEUR, connaître les loyers et analyser les marchés

LES LOYERS DE MARCHÉ 2016  
 PLOUGASTEL DAOULAS  
 FINISTERE (Région BRETAGNE)

Niveau à jour - année 2016

PLUGASTEL DAOULAS	Evolution
Niveau des loyers de marché (en €/m²)	0,8
Variation des loyers de marché (en %)	1,0

Les caractéristiques du marché locatif privé

PLUGASTEL DAOULAS	Evolution
Rendite moyenne habitable des logements (en m²)	0,2
Rendite moyenne d'investissement des logements (en m²)	0,8
Taux de vacance résidentielle (en %)	0,8
Prix des logements loués après travaux (en %)	0,8

LES LOYERS DE MARCHÉ 2016  
 PLOUGASTEL DAOULAS  
 FINISTERE (Région BRETAGNE)

Niveau à jour - année 2016

PLUGASTEL DAOULAS	Evolution
Niveau des loyers de marché (en €/m²)	0,8
Variation des loyers de marché (en %)	1,0

11, rue Louis Nicolle 29470 PLOUGASTEL DAOULAS SARL, au capital de 8000 €  
RCS : BREST 517 665 360 / Carte Professionnelle T 765 / Activité sans perception de fonds

L'estimation est la base de notre activité : une bonne estimation, c'est bien placer votre bien sur le marché immobilier local.

Sachez que pour nous, **il n'y a pas de période dans l'immobilier**. Vendeurs comme acquéreurs, il y a des personnes qui sont pressées, d'autres moins. Au final, l'ensemble s'équilibre et assure un marché assez homogène sur une année entière

**Ciblez des professionnels qui connaissent bien votre commune.** Les acquéreurs ou candidats locataires aiment bien connaître les avantages d'une commune sur laquelle ils visitent un bien. Nous sommes là pour mettre en valeur votre bien mais aussi la commune sur laquelle il se situe.

