



MARCHÉ IMMOBILIER ÉTUDE D'ESTIMATION

A LA DEMANDE DE: MR ROBERT DURAND
RÉALISÉ PAR: MR CLÉMENT LARDEUR
FAIT LE: VENDREDI 27 AVRIL 2018

NOTRE AGENCE

Agence Yanport

☎ 0141499090

✉ infos@yanport.com

🌐 <https://www.yanport.com>

📍 16 Rue Antonin Raynaud, 92300 Levallois-Perret, France



A LA DEMANDE DE

👤 Mr Robert Durand

☎ 06 07 08 09 10

✉ robert.durand@gmail.com

📍 12 Rue de la Paix, 10510 Maizières-la-Grande-Paroisse, France

VOTRE INTERLOCUTEUR



👤 Mr Clément LARDEUR

☎ 01 78 14 02 38

📱 07 68 72 51 90

✉ clardeur@yanport.com

VOTRE APPARTEMENT

CARACTÉRISTIQUES

📍	Adresse	32 Rue Grignan 13006 Marseille
🏠	Pièces	4
📏	Surface	105 m ²
📅	Construction	1 920
🏢	Étage	3



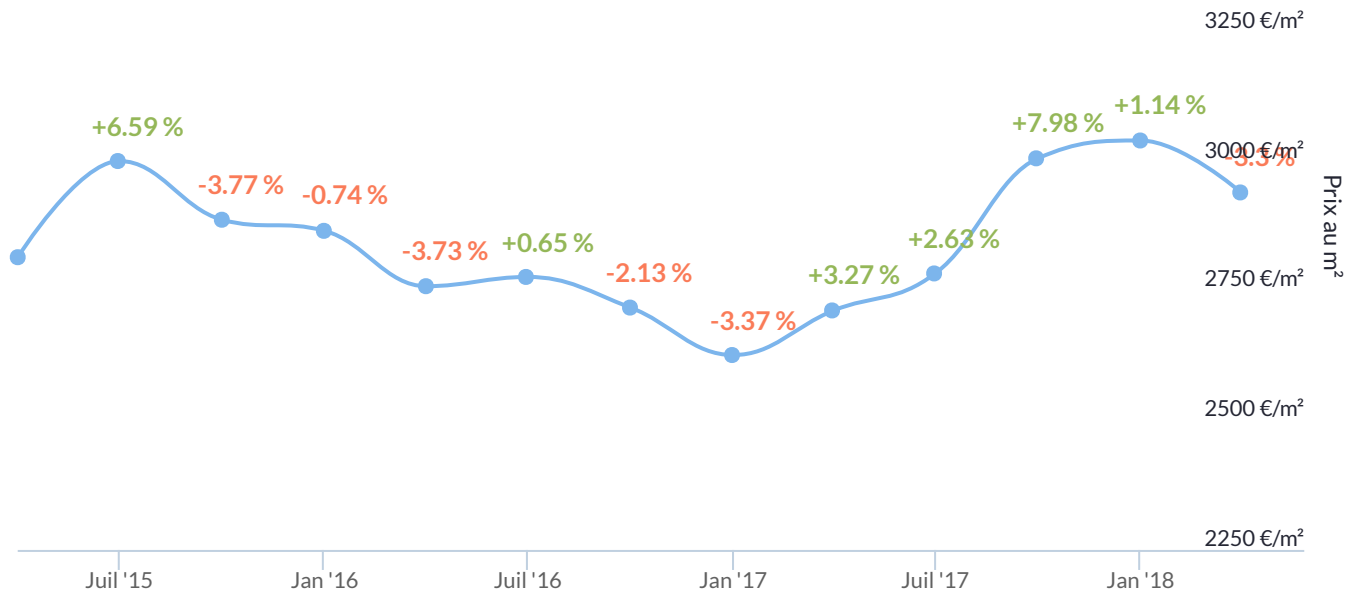
DESCRIPTION

Bon état général
Chaudière à changer
Rafraîchissement à prévoir

LOCALISATION



ÉVOLUTION DES PRIX DU MARCHÉ



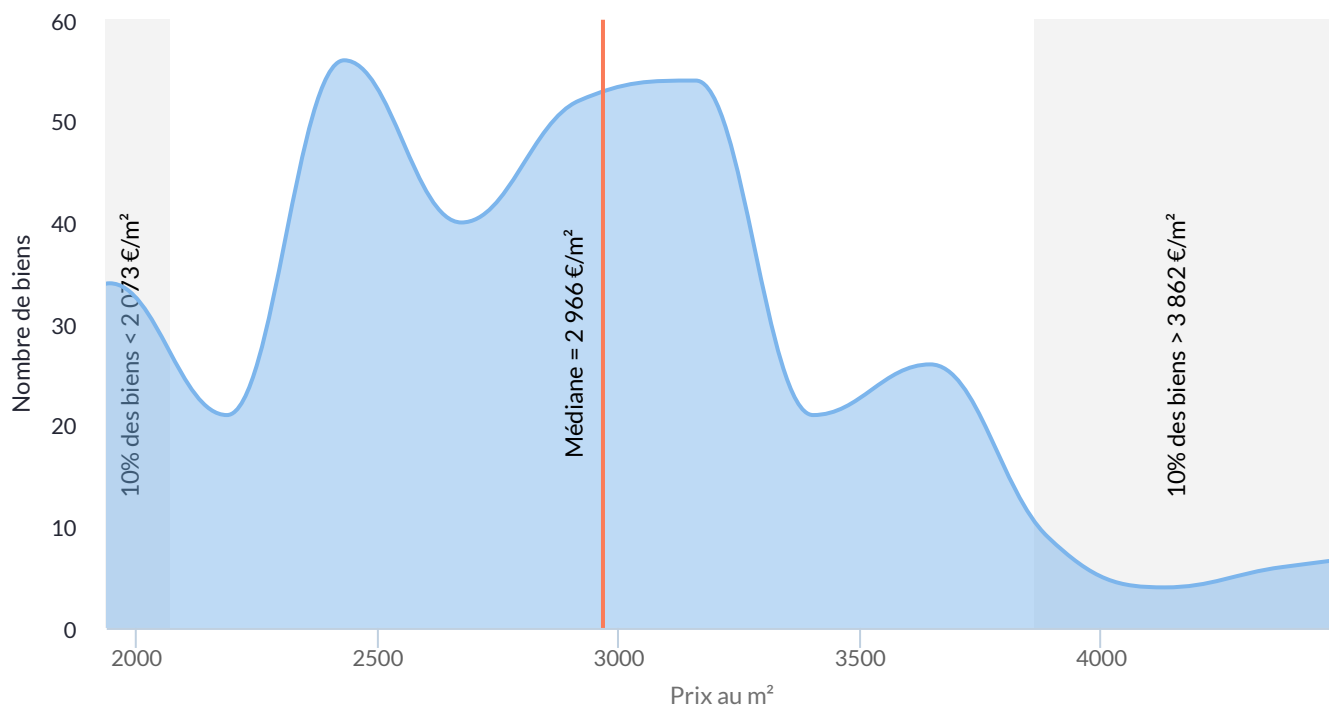
Cette courbe affiche l'évolution des prix au m² par trimestre depuis le 1^{er} juillet 2014. Elle est réalisée à partir des biens dont les publications sont expirées pour chaque trimestre.

Exemple : sur le dernier trimestre, 89 biens ont expiré et une variation de -3,30 % a été constatée.

Date	Évolution	Évolution cumulée ⓘ	Prix
1 octobre 2016	↓ -2,13 %	↓ -3,45 %	2 717 €/m ²
1 janvier 2017	↓ -3,37 %	↓ -6,70 %	2 626 €/m ²
1 avril 2017	↑ +3,27 %	↓ -3,65 %	2 712 €/m ²
1 juillet 2017	↑ +2,63 %	↓ -1,11 %	2 783 €/m ²
1 octobre 2017	↑ +7,98 %	↑ +6,78 %	3 005 €/m ²
1 janvier 2018	↑ +1,14 %	↑ +8,00 %	3 040 €/m ²
1 avril 2018	↓ -3,30 %	↑ +4,44 %	2 939 €/m ²

Le tableau propose le détail de l'évolution des prix par trimestre ainsi que le cumul de cette variation depuis le 1^{er} juillet 2014.

DISTRIBUTION DES PRIX DU MARCHÉ



La courbe affiche le nombre de biens sortis du marché par tranches de prix de 243 €/m². La médiane des prix au m² est représentée par la ligne verticale rouge.

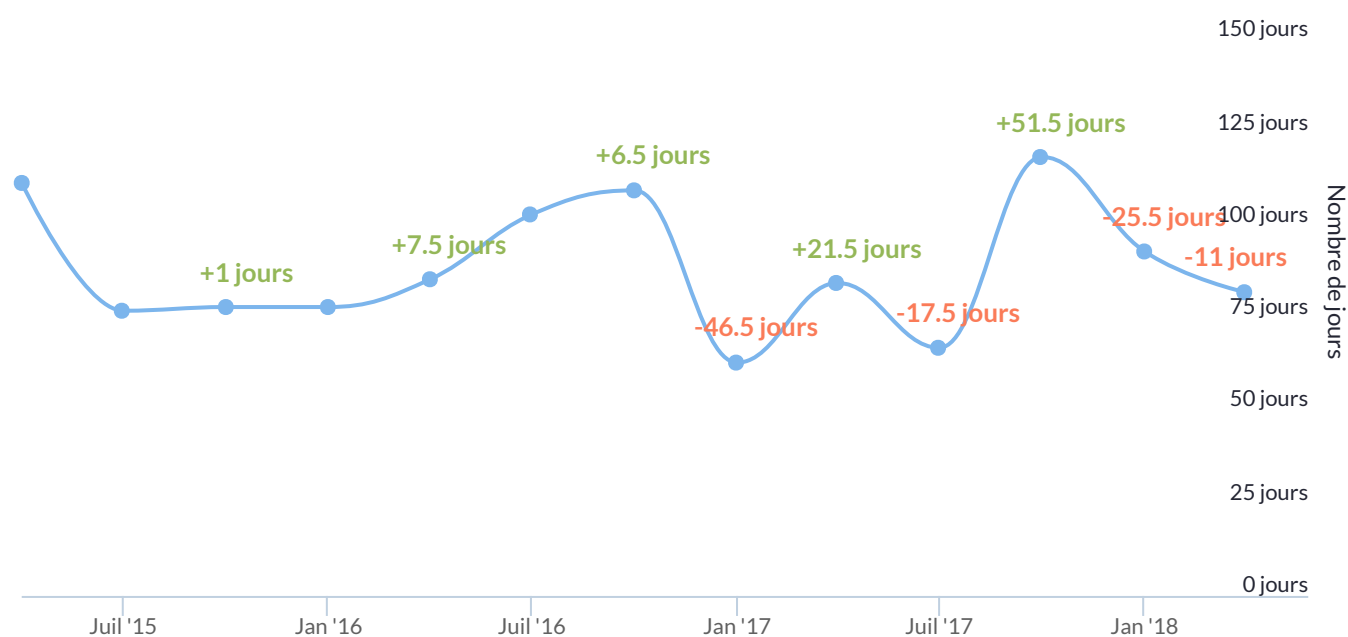
Exemple : 54 biens à la vente sont compris entre 3 159 €/m² et 3 402 €/m².

% de biens	Prix	Nombre de biens
10 %	< 2 073 €/m ²	40 biens
25 %	< 2 486 €/m ²	99 biens
50 %	< 2 966 €/m ²	198 biens
75 %	< 3 352 €/m ²	297 biens
90 %	< 3 862 €/m ²	356 biens
95 %	< 4 489 €/m ²	376 biens
99 %	< 5 074 €/m ²	392 biens

Le tableau affiche le cumul du nombre de biens par tranches de prix.

Exemple : 75% des biens ont un prix inférieur à 3 352 €/m².

ÉVOLUTION DES DURÉES DE PUBLICATION



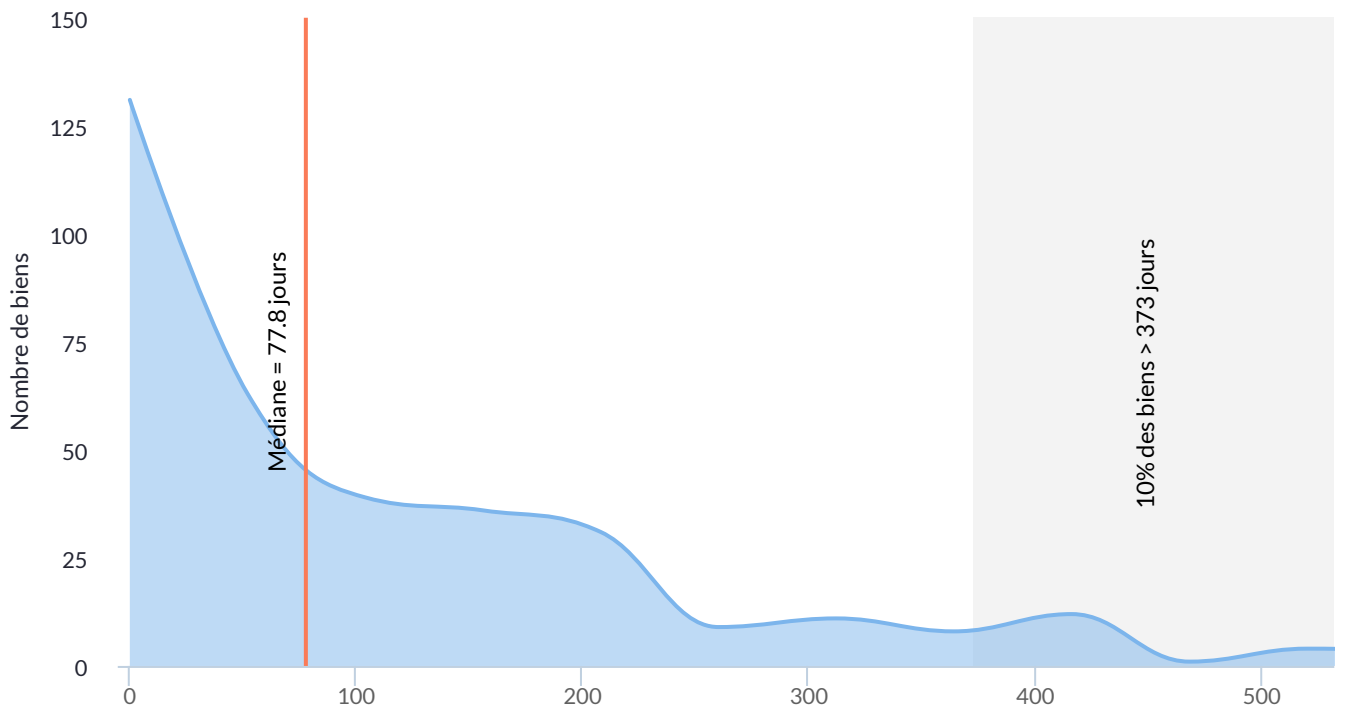
Cette courbe affiche l'évolution des durées de publication par trimestre depuis le 1^{er} juillet 2014. Elle est réalisée à partir des biens dont les publications sont expirées pour chaque trimestre.

Exemple : sur le dernier trimestre, 89 biens ont expirés et une variation de -11,83 % a été constatée.

Depuis	Évolution	Évolution cumulée ⓘ	Nombre de jours
1 octobre 2016	↑ +6,3 %	↓ -1,8 %	110 jours
1 janvier 2017	↓ -42,5 %	↓ -43,5 %	63 jours
1 avril 2017	↑ +34,1 %	↓ -24,2 %	85 jours
1 juillet 2017	↓ -20,7 %	↓ -39,9 %	67 jours
1 octobre 2017	↑ +76,9 %	↑ +6,3 %	119 jours
1 janvier 2018	↓ -21,5 %	↓ -16,6 %	93 jours
1 avril 2018	↓ -11,8 %	↓ -26,5 %	82 jours

Le tableau propose le détail de l'évolution des durées de publication par trimestre ainsi que le cumul de cette variation depuis le 1^{er} juillet 2014.

DISTRIBUTION DES DURÉES DE PUBLICATION



La courbe affiche le nombre de biens sortis du marché par tranches de durée de publication de 52 jours. La médiane des durées de publication est représentée par la ligne verticale rouge.

Exemple : 131 biens retirés de la publication ont une durée de publication inférieure à 52 jours.

% biens	Durée de publication	Nombre de biens
1 %	< 1 jours	4 biens
5 %	< 4 jours	20 biens
10 %	< 9 jours	40 biens
25 %	< 34 jours	99 biens
50 %	< 78 jours	198 biens
75 %	< 197 jours	297 biens
90 %	< 373 jours	356 biens

Le tableau affiche le pourcentage et le nombre de biens par tranches de durée de publication.

Exemple : 50 % des biens sont retirés de la publication au bout de 78 jours.

LES BIENS COMPARABLES EN VENTE

Appartement 3 Pièces 86m²

Publié depuis le 23 avr. 2018
(4 jours)

Plus de renseignements, de photos, de plans, de visites virtuelles haute définition sur le site mymarseille référence 80363 ou T3 / SYLVABELLE / PLEIN SUD / ASCENSEUR MAGNIFIQUE appartement T3 de 86 m² dans un immeuble ancien de la rue S...



Marseille 6e

Appartement 3 Pièces 86m²

Publié depuis le 16 avr. 2018
(11 jours)

Vend appartement 86 m2, traversant en avant dernier étage 3e sur 4 avec ascenseur d'une petite copropriété des années 20. Dans la partie haute de la rue Sylvabelle, l'appartement en parfait état est composé comme suit : Un large hall Un ...



Marseille 6e

Appartement 4 Pièces 115m²

Publié depuis le 12 avr. 2018
(15 jours)

Préfecture Dans un immeuble de style haussmannien, au pied des commences et rue piétonne du centre ville, appartement de type 3/4 de 115 m2 au 1er étage avec extérieur filant. Lumineux et bénéficiant de prestations haut de gamme, il se d...



Marseille 6e

Appartement 4 Pièces 105m²

Publié depuis le 10 avr. 2018
(17 jours)

Exclusivité - T4 - 272 000 € 13006 - Préfecture - T4 - 103 m2 - 272 000 € Situé au 4eme étage d'un immeuble ancien sans ascenseur, appartement T4 de 103 m2 traversant sud nord. L'espace se développe : Coté sud : Salon et salle à manger d...



Marseille 6e

Appartement 5 Pièces 114m²

Publié depuis le 8 avr. 2018
(19 jours)

Quartier Castellane-Mepenti. Résidence standing, appart T5, expo S-O, 3^eet/7, ascenseur, porte blindée, alarme, gardien, copropriété parfait état, séjour-SAM, cuisine, sdb, wc, salle d'eau-wc, balcon vue sur jardin privatif, cave Prix 320 000...



Marseille 6e

Appartement 3 Pièces 90m²

Publié depuis le 17 avr. 2018
(10 jours)

Sur le cours Estienne d'Orves, angle rue sainte, dans un bel immeuble ancien, atypique T2/3 de 90 m² en DERNIER ETAGE. Cet exceptionnel appartement présente de rares et beaux matériaux comme des plafonds à la française, avec de superbes ...



Marseille 6e

LES BIENS COMPARABLES VENDUS



205 000 €

Vendu par
Stephane Plaza Imm...Appartement 3 Pièces 75m²Publié du 4 janv. 2018 au 18 janv. 2018
(14 jours)

CASTELLANE - MARSEILLE 13006 - BEL APPARTEMENT T3 ENTIÈREMENT RÉNOVÉ A VENDRE Eva de L'Agence Stéphane PLAZA MARSEILLE 6ème - 63 COURS PIERRE PUGET 13006 - AVEC PLUS DE 200 ANNONCES IMMOBILIÈRES, vous présente en EXCLUSIVITÉ: Au calme, u...



Marseille



120 000 €

Vendu par
Stephane Plaza Imm...Appartement 3 Pièces 66m²Publié du 30 mars 2017 au 13 juil. 2017
(3 mois)

CASTELLANE - Marseille 13006 - Appartement T2/3 à vendre T2/T3 ancien typique marseillais. En étage élevé avec ascenseur, une chambre, bureau, cuisine, salle de bain. Situation géographique idéale, proche de Castellane. Bien disposant d'...



Marseille



440 000 €

Vendu par
Stephane Plaza Imm...Appartement 4 Pièces 130m²Publié du 15 nov. 2017 au 12 avr. 2018
(5 mois)

Votre agence STEPHANE PLAZA IMMOBILIER MARSEILLE 8 - 312, rue Paradis (Place Delibes) 13008 MARSEILLE vous présente: PALAIS DE JUSTICE - Dans un bel immeuble ancien, un appartement atypique de 135 m² au 3ème étage avec ascenseur comprena...



Marseille



360 000 €

Vendu par
Stephane Plaza Imm...Appartement 5 Pièces 145m²Publié du 6 sept. 2017 au 2 févr. 2018
(5 mois)

PARADIS-CASTELLANE - MARSEILLE 13006 - GRAND APPARTEMENT T5 A VENDRE L'Agence Stéphane PLAZA MARSEILLE 6ème - 63 COURS PIERRE PUGET 13006 (En face du Palais de Justice - Métro Estrangin) - AVEC PLUS DE 200 ANNONCES IMMOBILIÈRES, vous pré...



Marseille



175 000 €

Vendu par
Stephane Plaza Imm...Appartement 3 Pièces 60m²Publié du 5 avr. 2017 au 20 sept. 2017
(6 mois)

LODI - Marseille 13006 - Appartement T3 à vendre Proche Place Castellane, T3 traversant refait à neuf, 60m², 3ème étage avec ascenseur. Cuisine indépendante aménagée et équipée. Salle de bains avec baignoire et douche. L'appartement est ...



Marseille



275 000 €

Vendu par
Stephane Plaza Imm...Appartement 4 Pièces 93m²Publié du 18 juin 2016 au 29 mai 2017
(un an)

PALAIS DE JUSTICE-COURS PIERRE PUGET - Marseille 13006 - Appartement T4 à vendre Beau T4 ensoleillé au 4ème et dernier étage avec ascenseur, dans une petite copropriété idéalement située à proximité du palais de justice. Composé d'un hal...



Marseille

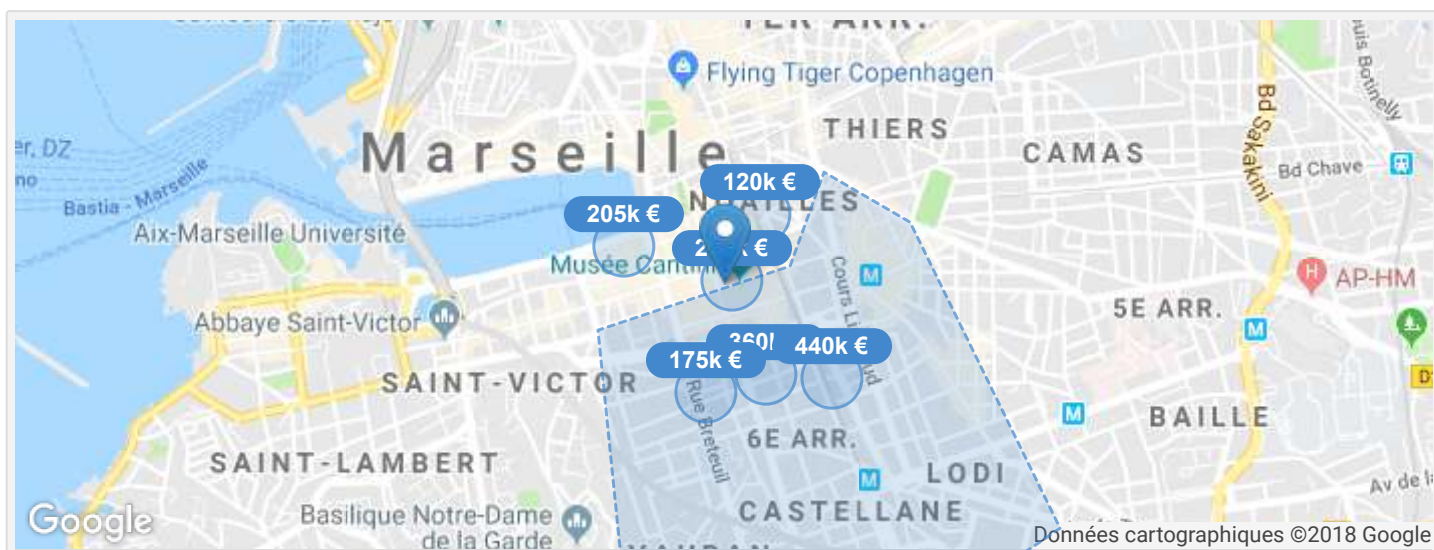
SYNTHÈSE DES BIENS COMPARABLES

Les biens en vente

TYPE	SURFACE	DÉLAI	PRIX	PRIX /m ²
3 pièces	86 m ²	4 jours	318 000 €	3 698 €/m ²
3 pièces	90 m ²	10 jours	295 000 €	3 278 €/m ²
3 pièces	86 m ²	11 jours	307 000 €	3 570 €/m ²
4 pièces	115 m ²	15 jours	300 000 €	2 609 €/m ²
4 pièces	105 m ²	17 jours	272 000 €	2 590 €/m ²
5 pièces	114 m ²	19 jours	320 000 €	2 807 €/m ²

Les biens vendus

TYPE	SURFACE	DÉLAI	PRIX	PRIX /m ²	
3 pièces	75 m ²	14 jours	205 000 €	2 960 €/m ²	📍
3 pièces	66 m ²	3 mois	120 000 €	1 970 €/m ²	📍
4 pièces	130 m ²	5 mois	440 000 €	3 615 €/m ²	📍
5 pièces	145 m ²	5 mois	360 000 €	2 441 €/m ²	📍
3 pièces	60 m ²	6 mois	175 000 €	3 050 €/m ²	📍
4 pièces	93 m ²	un an	275 000 €	3 215 €/m ²	📍



COMPARAISON DES PRIX

311 410 €

Soit 2 966 €/m²

Prix du marché

324 650 €

Soit 3 092 €/m²

Biens comparables

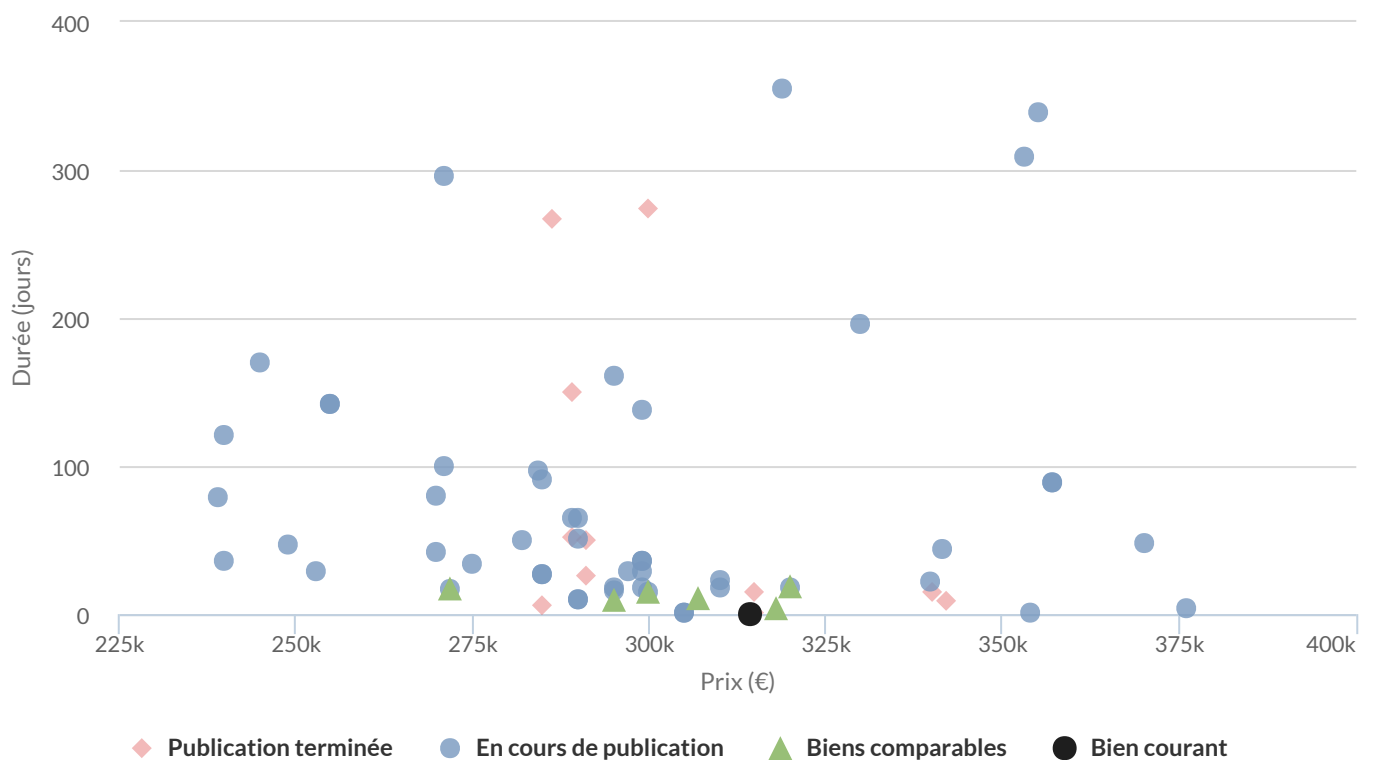
314 250 €

Soit 2 993 €/m²

Estimation

Votre bien, même s'il est unique, est sous l'influence de l'évolution des prix dans votre zone géographique. Le prix du marché correspondant au prix médian des biens identiques au votre sur cette même zone (Type & typologie identiques). La médiane des biens similaires proposés vous donne une idée plus précise de la valorisation de votre bien.

PRIX / DURÉE PUBLICATION



Ce graphe vous propose un état du marché à la date de l'étude en fonction du prix de publication du bien et de la durée de publication. Le positionnement de votre bien sur le graphe vous permet de le situer par rapport au marché. Pour aller plus loin, il convient d'analyser les forces/faiblesses de chacun des biens par rapport au prix affiché.

CONCLUSION

Compte tenu de la qualité de votre bien, de sa situation et en intégrant les différents travaux à prévoir, nous vous proposons de commencer la commercialisation de votre bien à **335 000€** (honoraires inclus) et de faire un point d'ici à 30 jours.

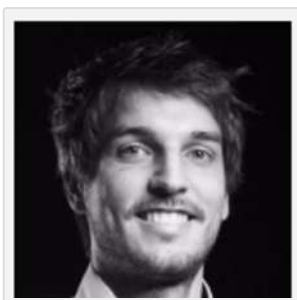
Cette étude est un exemple. Toutes les données indiquées sont totalement fictives .

NOTRE RECOMMANDATION

Net vendeur	299 250 €
Honoraires (5,0 %)	15 000 €
Prix de vente *	314 250 €

* Honoraires inclus

VOTRE INTERLOCUTEUR



👤 Mr Clément LARDEUR

☎ 01 78 14 02 38

📱 07 68 72 51 90

✉ clardeur@yanport.com

NOTE MÉTHODOLOGIQUE

Ce document a été réalisé par l'agence Agence Yanport à partir des données du marché immobilier de votre secteur publiées sur le web. Ces données sont mises à jour en temps réel afin de suivre au plus près les évolutions du marché par la société Yanport - www.yanport.com. Les indicateurs et estimations de cette étude sont communiqués sous l'entière responsabilité du professionnel.

« cet avis de valeur ne constitue pas une expertise immobilière »