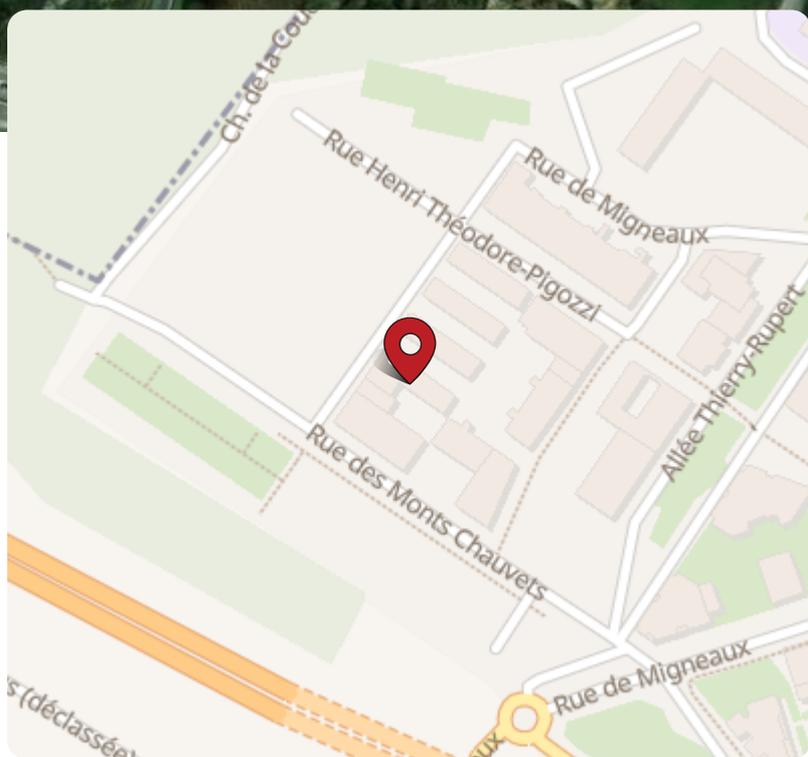
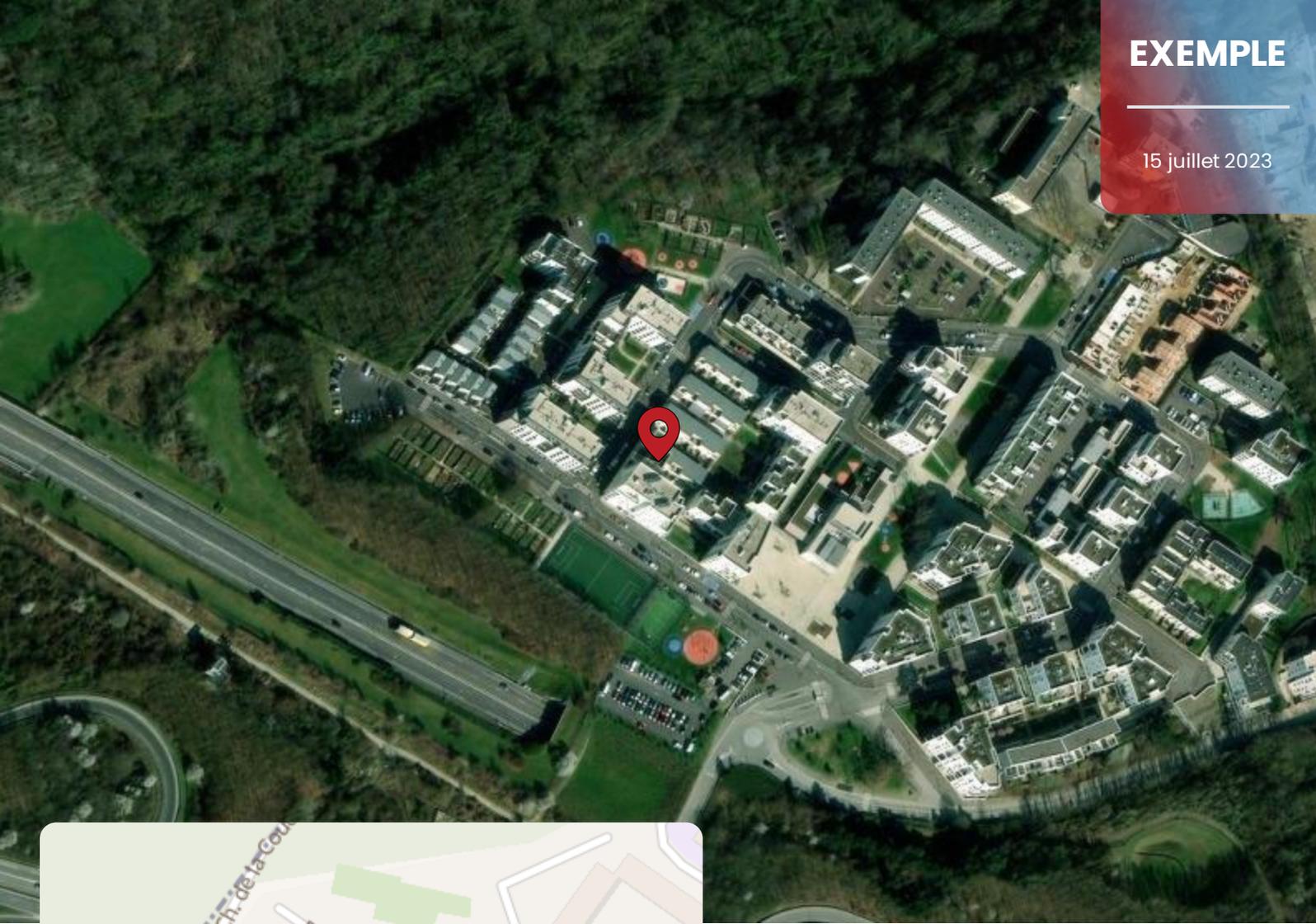


EXEMPLE

15 juillet 2023



Avis de valeur

A l'attention de

M. & Mme EXEMPLE Exemple

Votre bien

Appartement 3 pièces de 55 m²

Votre adresse

103 Rue de Migneaux 78300 Poissy



Votre conseiller

MACAQUI Cédric

Adresse email

cedric.macaqui@amicis-immobilier.fr

Téléphone

06517 60197



Téléphone

☎ 0651760197

Adresse email

✉ contact@amicis-immobilier.fr

Site web

🌐 www.amicis-immobilier.fr

Adresse

📍 8 rue des Monts Chauvets 78300 Poissy

AMICIS IMMOBILIER

Estimation, Achat ou Vente ! Ma conception de la relation est fondée sur la proximité et le conseil personnalisé au client. Un contact direct et privilégié, garant d'une prestation de qualité. Je fais la satisfaction client, le cœur de mes préoccupations et chaque projet immobilier est traité avec la plus grande considération. Je mets toute mon expérience du métier d'agent immobilier indépendant pour vous accompagner dans l'ensemble de vos projets et besoins en immobilier. Spécialisé dans le neuf (commercialisation & la revente), je propose également des programmes neufs sur toute la France et des exclusités en Île-de-France.

Adhérent de la SNPI, je respecte le code d'éthique et de déontologie, vous garantissant la transparence dans mes démarches et garantit à la clientèle sérieux et rigueur.

Mentions légales

SASU amicis immobilier - 8 Rue des Monts Chauvets 78300 Poissy, France - Représentant légal : M. MACAQUI Cédric Contact : +33 6 51 76 01 97 - Email : contact@amicis-immobilier.fr - Site internet : amicis-immobilier.fr - Tribunal de commerce : 888244126 RCS VERSAILLES - Chambre de commerce : CPI 7801 2020 000 045 351 délivrée par la CCI Paris Île-de-France - TVA intracommunautaire : FR91888244126 - Code APE 6831Z - RCP : MATRISK ASSURANCE N° du bulletin de souscription : MRSSIMO202008FRS0000000028253A00 - Garantie financière Transaction « sans réception de fonds » - MATRISK Group : courtier d'assurance-22,rue de la maison Rouge 77185 Lognes - Tél : 0 805 69 68 20. Courriel : contact@matriskassurance.com - SARL au capital de 320 000€ - RCS Meaux 504 444 209 - ORIAS n°15 003 809 - MEDiateur DE LA CONSOMMATION : Association MEDIMMOCONSO, 1 Allée du Parc de Mesemena - Bât A - CS25222 - 44505 LA BAULE CEDEX ; Site internet : <https://medimmoconso.fr/adresser-une-reclamation/>



Description principale

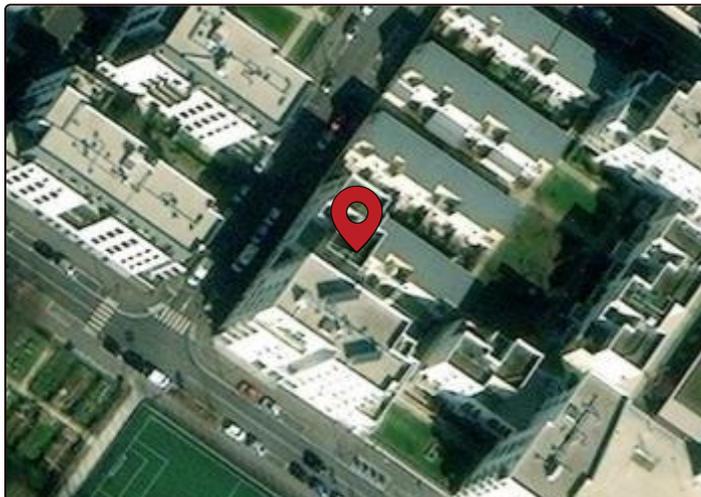
-  **Appartement**
-  **55 m²** Surface Carrez
-  **4 sur 5** Étage du bien
-  **3** Pièces
-  **2** Chambre(s) - **1** Salle(s) de bain ou d'eau

Confort de vie

-  État du bien **Refait à neuf**
 -  DPE **B**
 -  Luminosité **Très clair**
 -  Exposition **Sud-ouest**
 -  Vue **Dégagée**
 -  Niveau sonore **Très calme**
- Proximité aux commodités / transports **Éloignée**

Charges et occupation

-  Charges mensuelles **158 €**
-  État d'occupation **Libre**



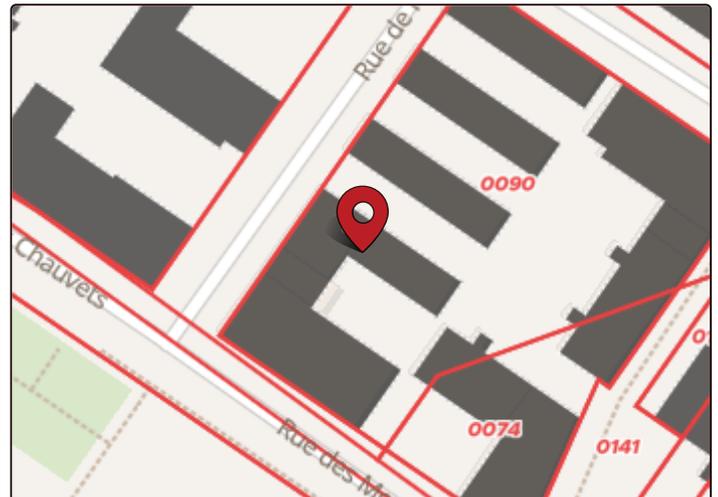
103 Rue de Migneaux - 78300 Poissy

Surfaces annexes

-  Terrasse **13 m²**
-  **1** Places de parking

Copropriété & Immeuble

-  Année de construction **2019**
-  **162** Nombre de lots
-  Standing **Bon**
-  État général de la copropriété **Très bien entretenue**
-  Ravalement **Il y a moins de 3 ans**



Parcelle 0090 Section AK (surface 4826 m²)



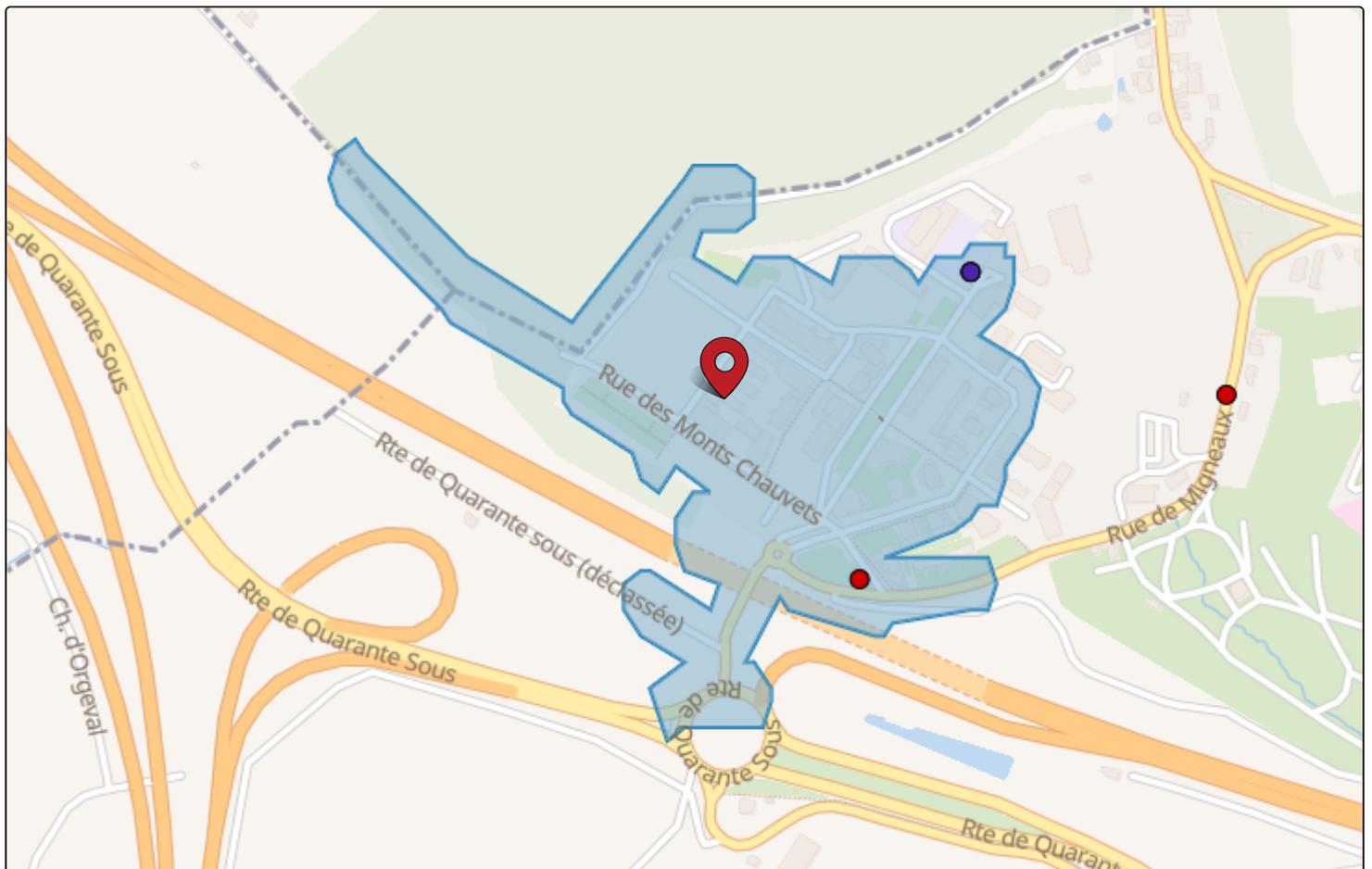
B Note globale de l'emplacement

Avec **17** indicateur(s) évalué(s) comme **point(s) fort(s)**, 1 comme point(s) faible(s) et 2 neutre(s), cet emplacement se place dans les 40% les mieux notés de France.

Forces majeures de l'emplacement



Accès aux services essentiels & Vie de quartier



Transports



Bus

Éducation



Crèche



Maternelle



Élémentaire

Commerces



Alimentation générale



Commerce de bouche

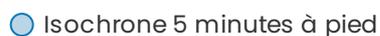
Services publics & Santé



Pharmacie

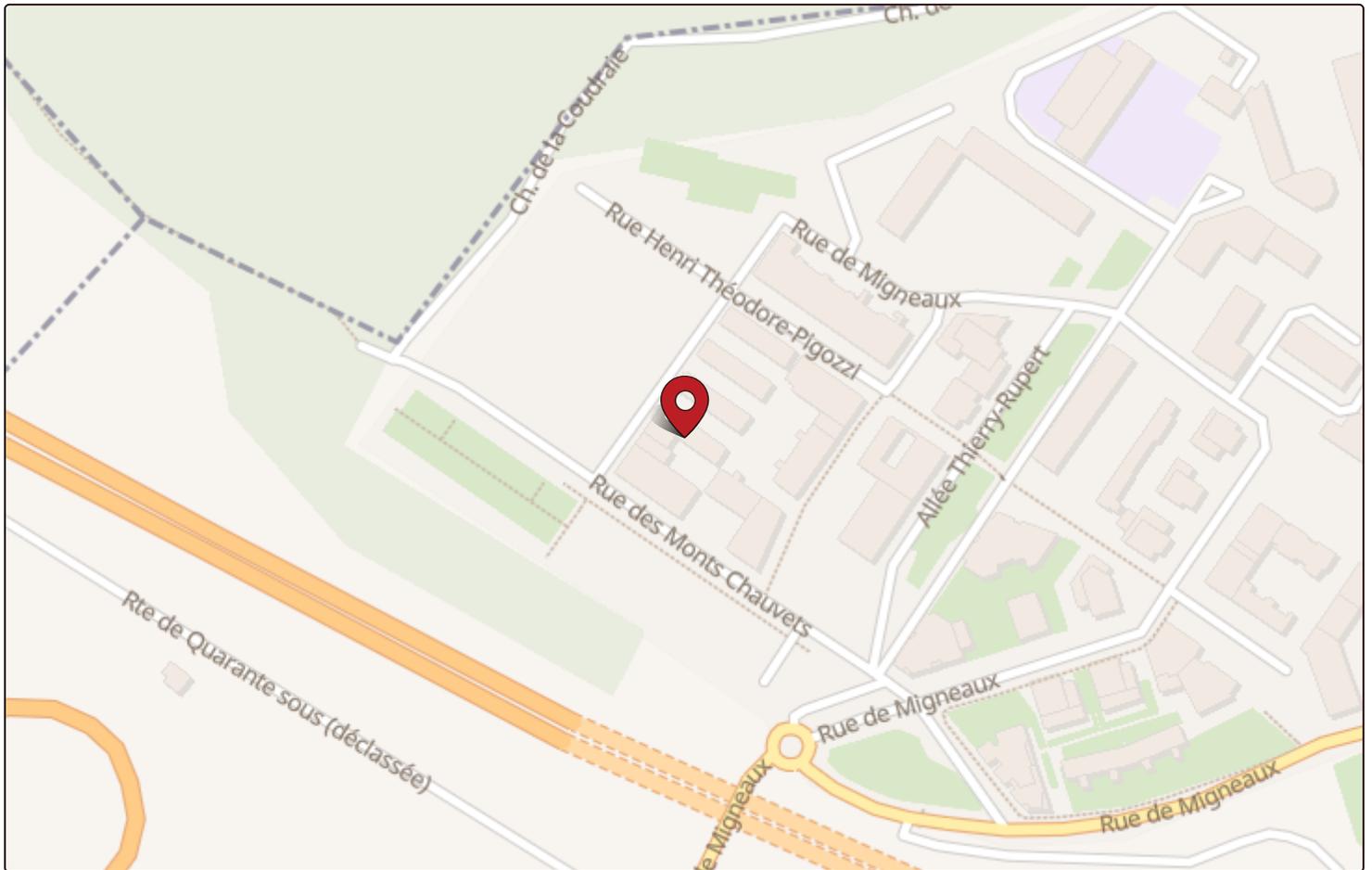


Médecin généraliste



Isochrone 5 minutes à pied

Dynamique de vente



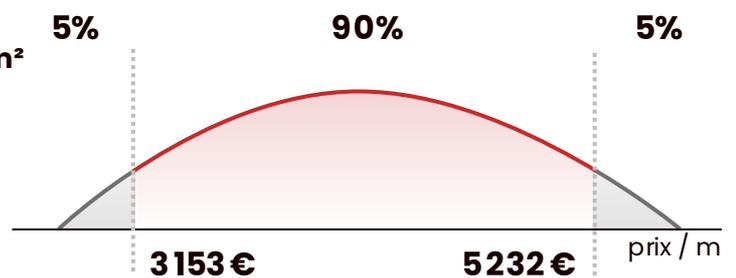
● Dans la sélection (voir page suivante)

Évolution des prix



Évolution du prix à Le Coudraie : **+0,71%** en un an

Fourchette de prix de vente



90% des ventes ont été conclues à un prix qui est compris entre **3153** et **5232 €/m²** (respectivement marge basse et marge haute).

Etude statistiques sur le quartier de Le Coudraie.



Sélection de biens représentatifs des ventes historiques

1 3p. de 65,58 m²

69 Rue de Migneaux 78300 Poissy

📅 28 juin 2022

Prix net vendeur : 269 000 €

soit **4 200 €/m²**

2 3p. de 60,72 m²

32 Rue de Migneaux 78300 Poissy

📅 24 janvier 2022

Prix net vendeur : 240 000 €

soit **4 000 €/m²**

3 3p. de 60,5 m²

32 Rue de Migneaux 78300 Poissy

📅 19 juillet 2022

Prix net vendeur : 230 000 €

soit **3 900 €/m²**

4 3p. de 59 m²

36 Rue de Migneaux 78300 Poissy

📅 16 mars 2021

Prix net vendeur : 215 000 €

soit **3 700 €/m²**

5 3p. de 68 m²

2 Rte des Monts Chauvets 78300 Poissy

📅 9 février 2022

Prix net vendeur : 235 000 €

soit **3 500 €/m²**

6 3p. de 63,93 m²

2 Rte des Monts Chauvets 78300 Poissy

📅 18 juin 2022

Prix net vendeur : 226 000 €

soit **3 600 €/m²**



235 833 € net vendeur

3 817 €/m²

Prix moyen de la sélection



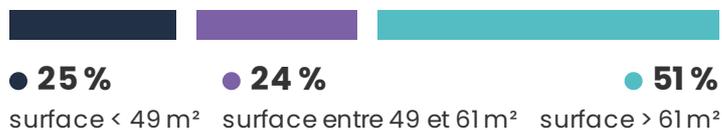
Panorama de la concurrence



■ Dans la sélection (voir page suivante)

Rapport surface / budget

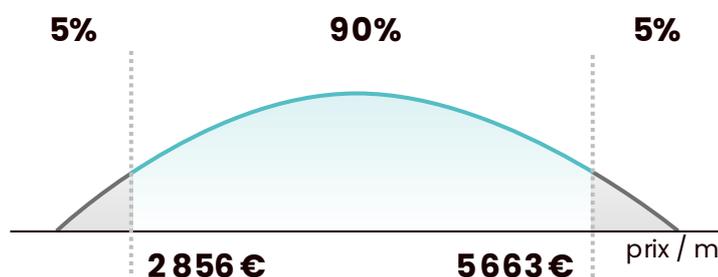
141 bien(s) dans un budget de 242 100 à 295 900 €



107 bien(s) entre 49 et 61 m²



Fourchette de prix affichés



90% des annonces sont affichées à un prix compris entre **2 856** et **5 663 €/m²** (respectivement marge basse et marge haute).

Etude statistiques sur la commune de Poissy.



Sélection de biens représentatifs de la concurrence



1 3p. de 58 m²

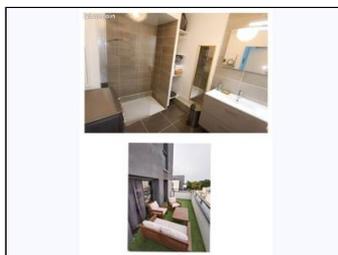
78300 Poissy

YVELINES (78) - A VENDRE à
POISSY, au 4ème et DERNIER
ÉTAGE d'une résidence de...

📅 12 juillet 2023

Prix affiché: 239 000 € HAI

soit **4 120,69 €/m²**



2 3p. de 55 m²

78300 Poissy

Au sein d'une résidence
sécurisée, appartement 3
pièces construit en 2019 et...

📅 26 juin 2023

Prix affiché: 237 000 € HAI

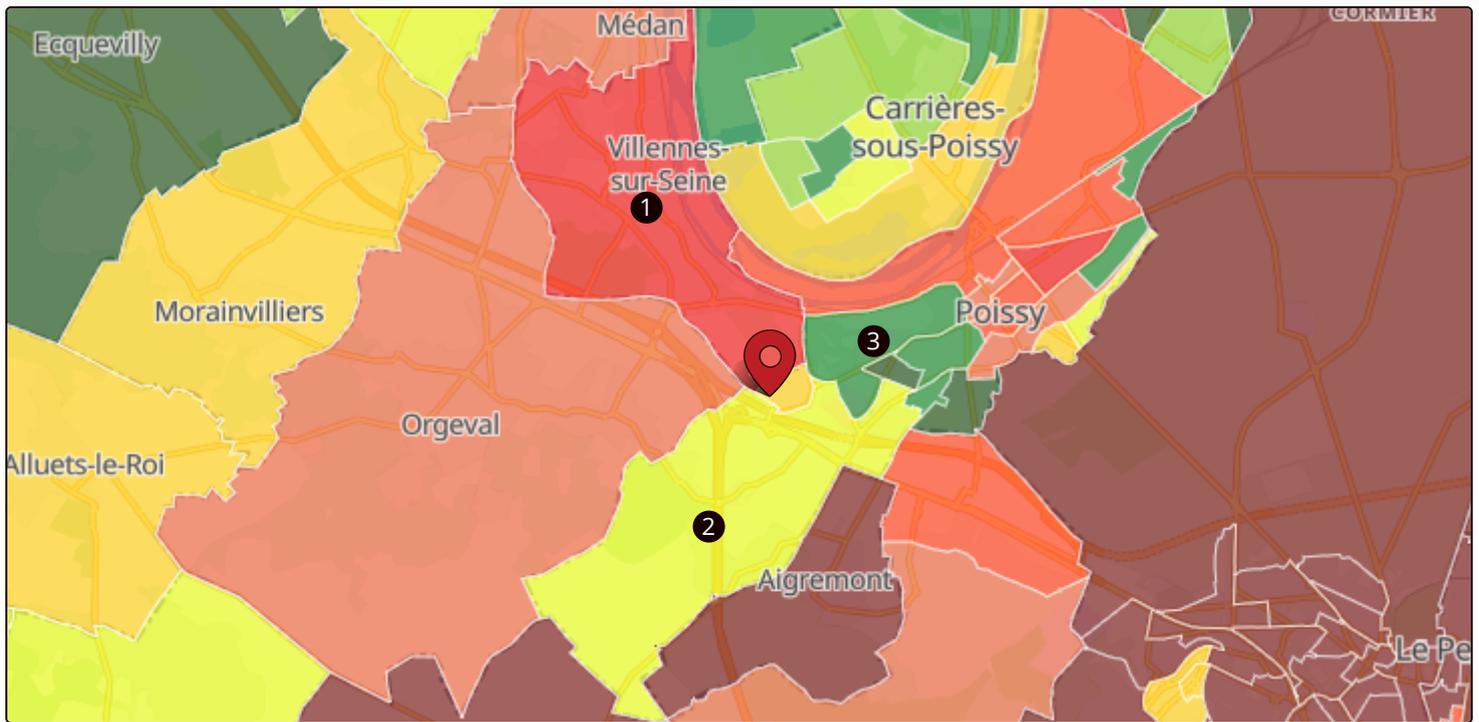
soit **4 309,09 €/m²**



238 000 € honoraires d'agence inclus

4 215 €/m²

Prix moyen de la sélection



Dans le quartier "Le Coudraie", les prix de référence des appartements sont en moyenne de **3 985 €/m²** et vont de **3 153** à **5 232 €/m²** (respectivement marge basse et marge haute).

Secteurs limitrophes

Le Coudraie



Données prises en compte dans le calcul du prix de secteur

- ✓ Biens vendus (DVF), biens en vente (annonces immobilières) et observatoires de référence.
- ✓ Indicateurs de performance du secteur : délai, évolution du prix, rendement locatif, coût de la construction, etc.
- ✓ Aménagement du territoire : centralité et polarisation des services, attractivité économique, réseaux viaires, etc.
- ✓ Dynamique urbaine : rénovation des quartiers, projets de grande ampleur, permis de construire, évolution du profil des résidents, etc.



☰ Caractéristiques marquantes de votre bien



Points positifs

- + État du bien : Refait à neuf
- + Construction : 2019
- + Luminosité : Très clair
- + Niveau sonore : Très calme
- + État copropriété : Très bien entretenue
- + Ravalement : Moins de 3 ans
- + Standing : Bon
- + DPE : B
- + Exposition : Sud-ouest



Points négatifs

- Proximité aux commodités / transports : Éloignée
- Nombre de lots : 162



€ Estimation de prix



🗨 L'avis de votre expert

Les indicateurs et estimations de cette étude sont communiqués sous l'entière responsabilité du professionnel.
Cette estimation, non contractuelle, est un avis de valeur qui ne peut se substituer à une expertise immobilière.



MACAQUI Cédric

Agent immobilier indépendant

Adresse email

✉ cedric.macaqui@amicis-immobilier.fr

Téléphone

☎ 0651760197

Estimation, Achat ou Vente ! Ma conception de la relation est fondée sur la proximité et le conseil personnalisé au client. Un contact direct et privilégié, garant d'une prestation de qualité. Je fais la satisfaction client, le cœur de mes préoccupations et chaque projet immobilier est traité avec la plus grande considération. Je mets toute mon expérience du métier d'agent immobilier indépendant pour vous accompagner dans l'ensemble de vos projets et besoins en immobilier. Spécialisé dans le neuf (commercialisation & la revente), je propose également des programmes neufs sur toute la France et des exclusités en Île-de-France.

Adhérent de la SNPI, je respecte le code d'éthique et de déontologie, vous garantissant la transparence dans mes démarches et garantit à la clientèle sérieux et rigueur.

Mentions légales

SASU amicis immobilier - 8 Rue des Monts Chauvets 78300 Poissy, France - Représentant légal : M. MACAQUI Cédric Contact : +33 6 51 76 01 97 - Email : contact@amicis-immobilier.fr - Site internet : amicis-immobilier.fr - Tribunal de commerce : 888244126 RCS VERSAILLES - Chambre de commerce : CPI 7801 2020 000 045 351 délivrée par la CCI Paris Île-de-France - TVA intracommunautaire : FR91888244126 - Code APE 6831Z - RCP : MATRISK ASSURANCE N° du bulletin de souscription : MRSSIMO202008FRS0000000028253A00 - Garantie financière Transaction « sans réception de fonds » - MATRISK Group : courtier d'assurance-22,rue de la maison Rouge 77185 Lognes - Tél : 0 805 69 68 20. Courriel : contact@matriskassurance.com - SARL au capital de 320 000€ - RCS Meaux 504 444 209 - ORIAS n°15 003 809 - MEDiateur DE LA CONSOMMATION : Association MEDIMMOCONSO, 1 Allée du Parc de Mesemena - Bât A - CS25222 - 44505 LA BAULE CEDEX ; Site internet : <https://medimmoconso.fr/adresser-une-reclamation/>



A **B** **C** **D** **E**

○ _____

○ _____

○ _____

○ _____

○ _____

○ _____

Thématiques

Transports de proximité

5 min **Bus (1)** vers La Coudraie, Maison Blanche

Petite enfance

10-15 min **Crèche (2)**

Primaire

5 min **Maternelle (1)** **Élémentaire (1)**

Commerces alimentaires

10-15 min **Commerce de bouche (1)** Charcuterie, Boulangerie, Pâtisseries...

5 min **Alimentation générale (6)** Magasin surgelés, Épicerie, Supérettes...

Santé quotidienne

5 min **Pharmacie (3)**

Médecins

15-20 min **Médecin généraliste (38)**

Scoring note globale - Ces notes sont issues de travaux de modélisation pour chaque indicateur et la note globale est une consolidation de toutes les notes.

Forces de l'emplacement - Il s'agit d'une sélection d'indicateurs qui sont à la fois très bien notés et représentent une force à souligner lors de la vente.

Scoring accès aux services essentiels - Ces notes sont issues de comparaison avec les adresses similaires les mieux desservies.

Isochrone - L'isochrone est une zone accessible en un temps donné et par un moyen de déplacement donné. Ces isochrones prennent en compte les vitesses, les trafics moyens et les sens de circulation.