

ÉTUDE D'ESTIMATION

MARCHÉ DE L'IMMOBILIER

A la demande de M. et Mme Martin

Préparée par Mme Ludivine Durand

Réalisée le 31/03/2022



06 33 44 55 66
ludivine.durand1983@gmail.com



NOTRE RÉSEAU

Safti

☎ 0 810 45 45 40

✉ contact@safti.fr

🌐 <http://www.safti.fr/>

📍 118 Route d'Espagne, 31100 Toulouse

SAFTI est un réseau national de conseillers indépendants en immobilier. Créé en 2010, notre réseau est devenu en quelques années un acteur incontournable sur le marché grâce à un concept novateur sans agences physiques et reposant sur Internet. En effet, second réseau immobilier d'indépendants nous voilà plus de 5000 conseillers présents sur le territoire métropolitain, dans nos départements et régions d'outre-mer, en Espagne et au Portugal.

A LA DEMANDE DE

👤 M. et Mme Martin

✉ mmartin75@yahoo.fr

📍 33 Rue du President Wilson, 92300 Levallois-Perret, France

VOTRE INTERLOCUTEUR



👤 Mme Ludivine Durand

☎ 06 33 44 55 66

✉ ludivine.durand1983@gmail.com

VOTRE APPARTEMENT

Adresse

52 Rue Rivay
92300 Levallois-Perret

Caractéristiques

■ Appartement ■ 2 pièces ■ 1 chambres

🏠 51 m² 📅 1930 🏢 3ème étage sur 5

Très bon état Ancien



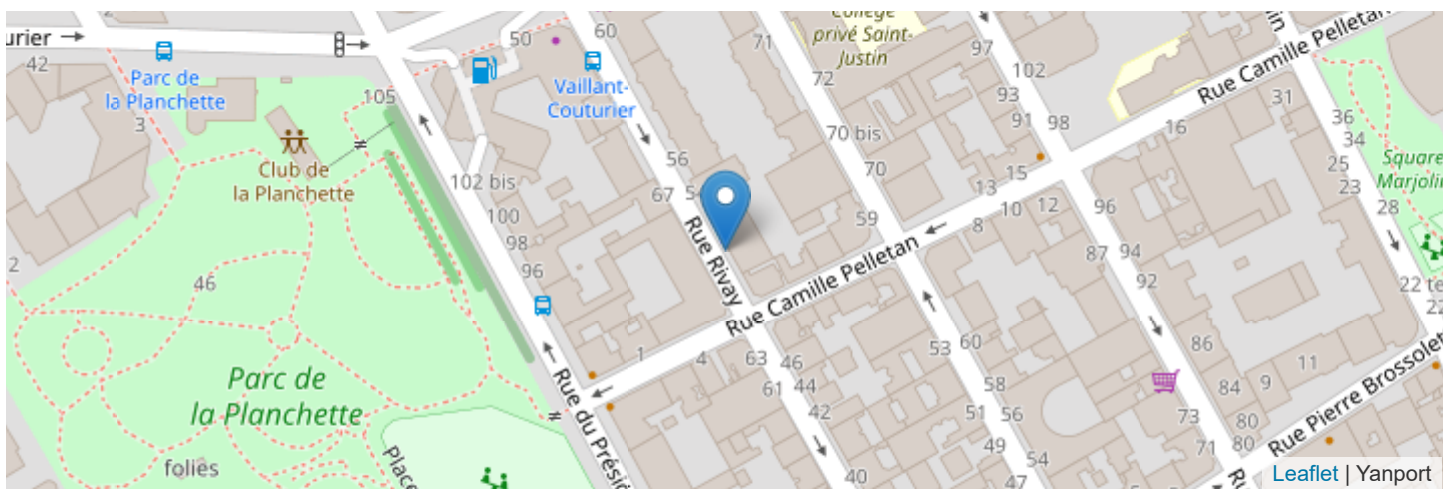
DESCRIPTION

Appartement 2 pièces de 51m² situé au cœur de Levallois-Perret, situé au 3ème étage, sans ascenseur, d'un bel immeuble ancien, au sein d'une copropriété très bien entretenue et sécurisée.

Il bénéficie d'un vrai calme, d'un très bon état, du charme de l'ancien et de nombreux rangements. Il se compose d'un séjour, d'une cuisine très bien aménagée et entièrement équipée, d'une chambre, d'une salle d'eau et d'un WC séparé.

Une cave sécurisée de 5,5m² saine et carrelée complète ce bien.

LOCALISATION



DÉTAILS DU BIEN

Cuisine

1

Salons

1

Nombre de WC

1

Cave

1




Salle d'eau

1

Chauffage

Au gaz individuel

SERVICES

Fibre Interphone Gardien 

LES AVANTAGES

+ Récemment rénové

+ Emplacement central

LES INCONVÉNIENTS

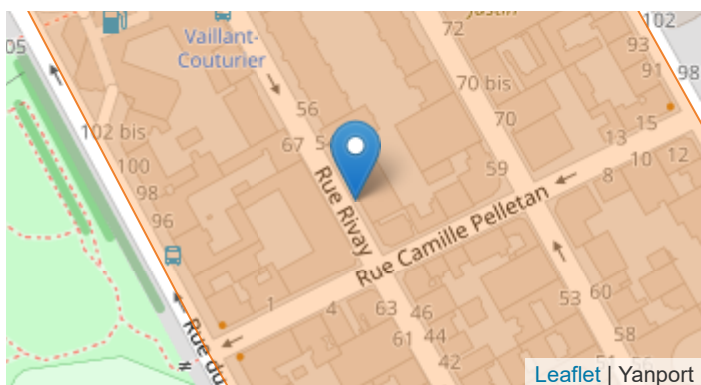
- Sans ascenseur

LES POINTS D'ATTENTION

LES PRISES DE VUE DU BIEN



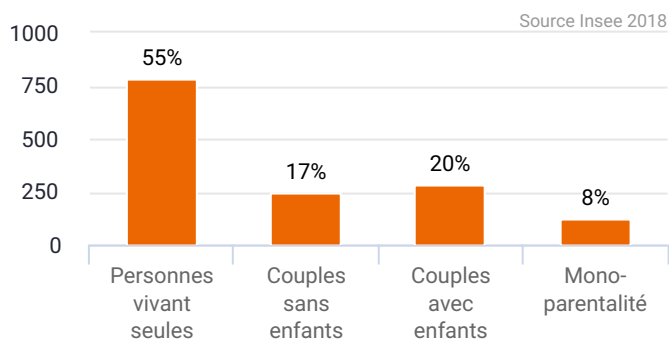
LES ÉLÉMENTS SOCIO-ÉCONOMIQUES



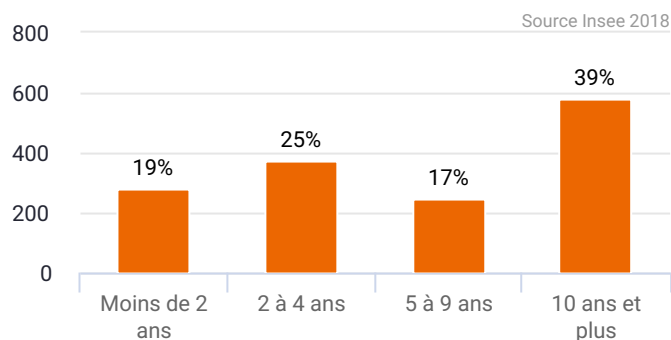
Votre secteur : Wilson-Rivay 1

Population	2 725
Nombre de ménages	1 480
Revenu mensuel net moyen	2 949 €

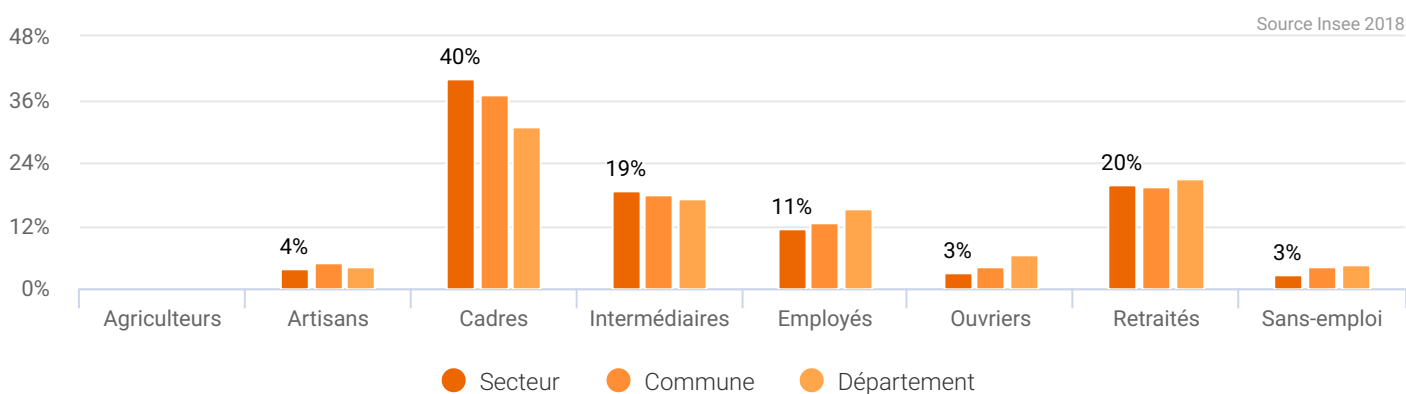
Typologie des ménages



Ancienneté d'emménagement



Activités des ménages

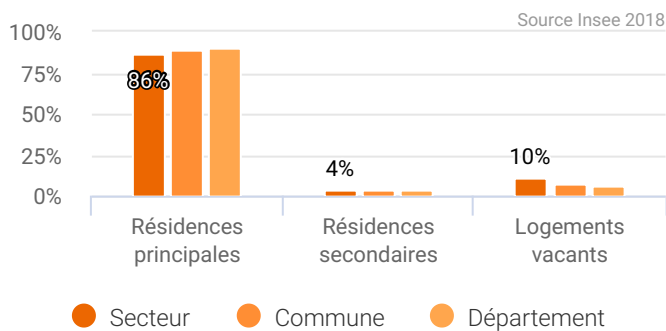


Ce secteur comptabilise 1 480 ménages constitués usuellement de personnes vivant seules. Avec un revenu annuel médian de 35 390 €, la majorité des actifs sont des cadres. L'ancienneté d'emménagement est généralement d'au moins 10 ans.

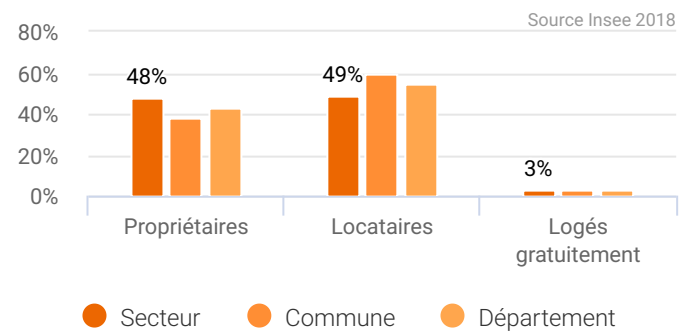
LE MARCHÉ IMMOBILIER

	Secteur	Commune	Département
Nombre d'appartements	1 699	34 712	699 381
Nombre de maisons individuelles	10	294	90 327
Occupation HLM	3%	17%	23%

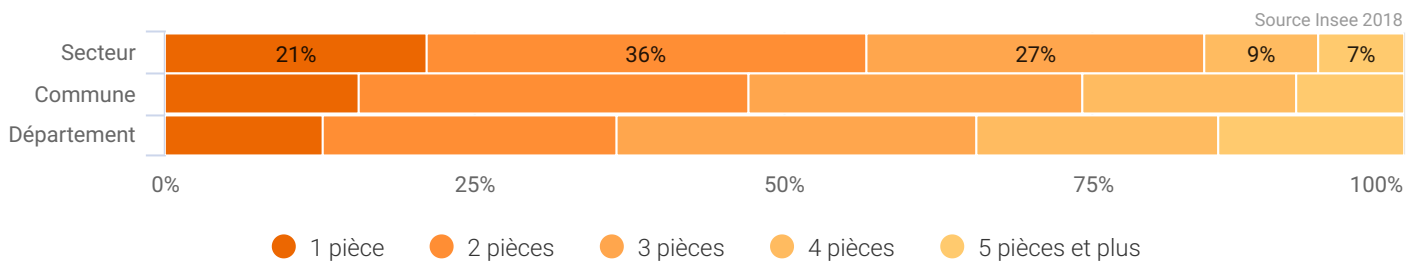
Répartition des logements



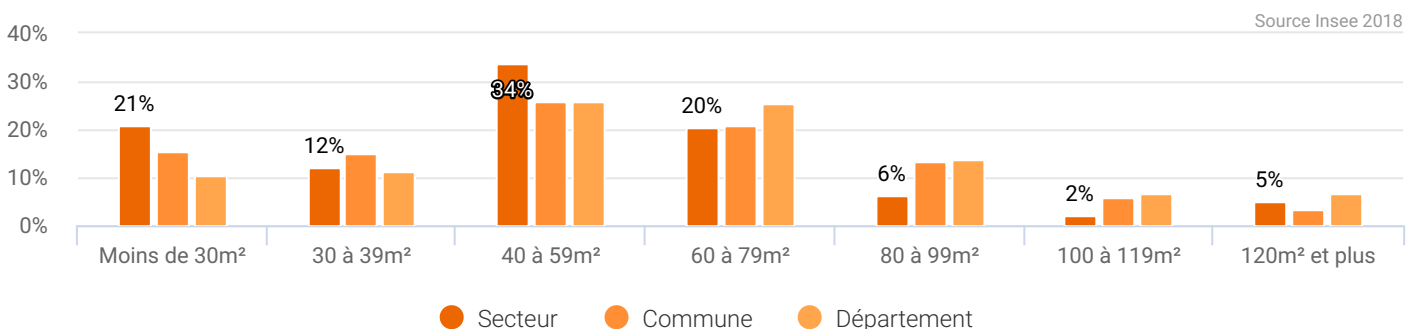
Statut d'occupation



Nombre de pièces

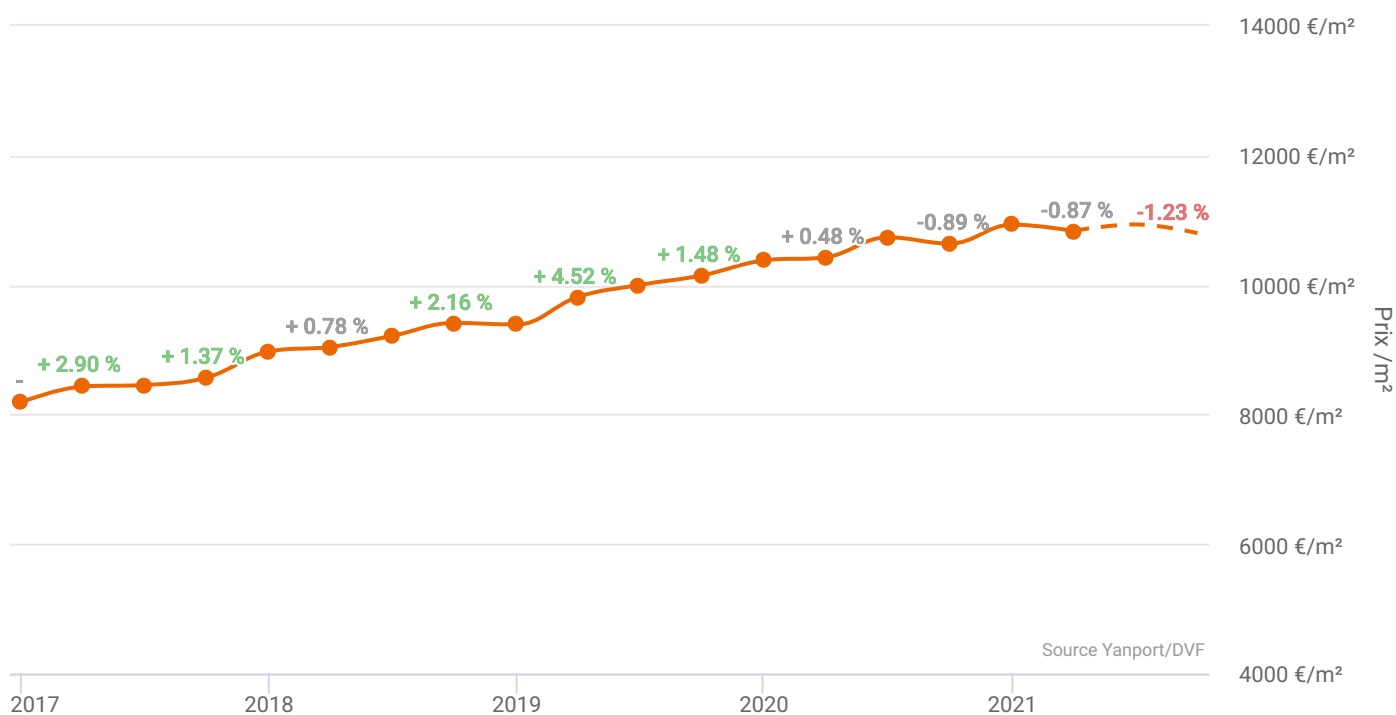


Distribution des surfaces



Ce secteur est majoritairement constitué de biens de 2 pièces (36 %).
La majorité des biens du secteur ont une surface de 40 à 59m² (34 %).

ÉVOLUTION DES PRIX DU MARCHÉ

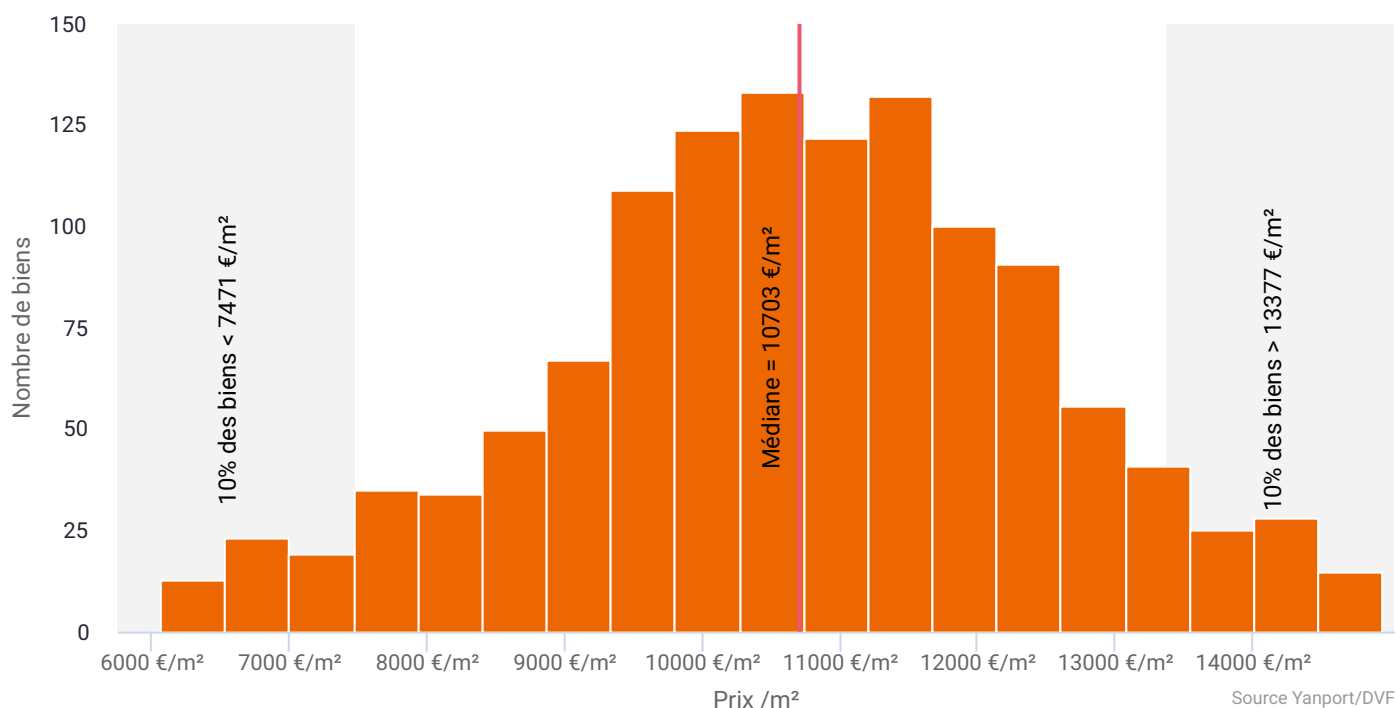
**Critères : Appartement, 2 pièces, Levallois-Perret (92300) et communes similaires proches**

Cette courbe montre l'évolution des prix au m² par trimestre. Elle est réalisée à partir des biens vendus comparables du secteur étudié.

Trimestre	Évolution sur 1 trimestre	Évolution cumulée sur 1 an	Prix médian	Nombre de références
T4 2019	↗ +1,48 %	↗ +7,81 %	10 148 €/m ²	332
T1 2020	↗ +2,28 %	↗ +10,53 %	10 379 €/m ²	273
T2 2020	→ +0,48 %	↗ +6,26 %	10 428 €/m ²	210
T3 2020	↗ +2,94 %	↗ +7,35 %	10 735 €/m ²	272
T4 2020	→ -0,89 %	↗ +4,85 %	10 640 €/m ²	304
T1 2021	↗ +2,74 %	↗ +5,32 %	10 931 €/m ²	216
T2 2021	→ -0,87 %	↗ +3,91 %	10 836 €/m ²	277

Le tableau propose le détail de l'évolution des prix par trimestre.

DISTRIBUTION DES PRIX DU MARCHÉ

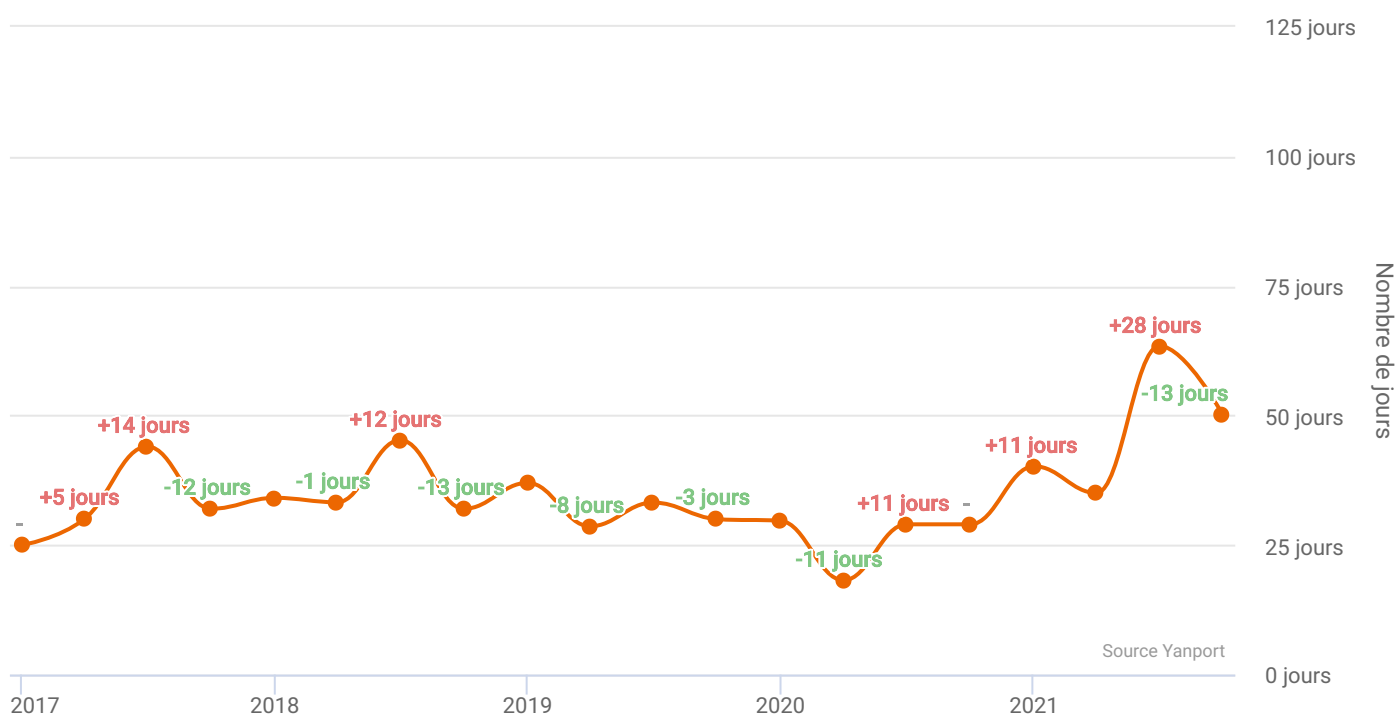
**Critères : Appartement, 2 pièces, Levallois-Perret (92300) et communes similaires proches**

L'histogramme fournit le nombre de biens sortis du marché depuis 2 ans par tranches de prix de 467.0 €/m². La médiane des prix au m² est représentée par la ligne verticale rouge.

% de biens	Prix	Nombre de biens
10 %	< 7471 €/m ²	135
25 %	< 9425 €/m ²	339
50 %	< 10703 €/m ²	677
75 %	< 12018 €/m ²	1016
90 %	< 13377 €/m ²	1219
95 %	< 14562 €/m ²	1286
99 %	< 17353 €/m ²	1340

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

ÉVOLUTION DES DURÉES DE PUBLICATION

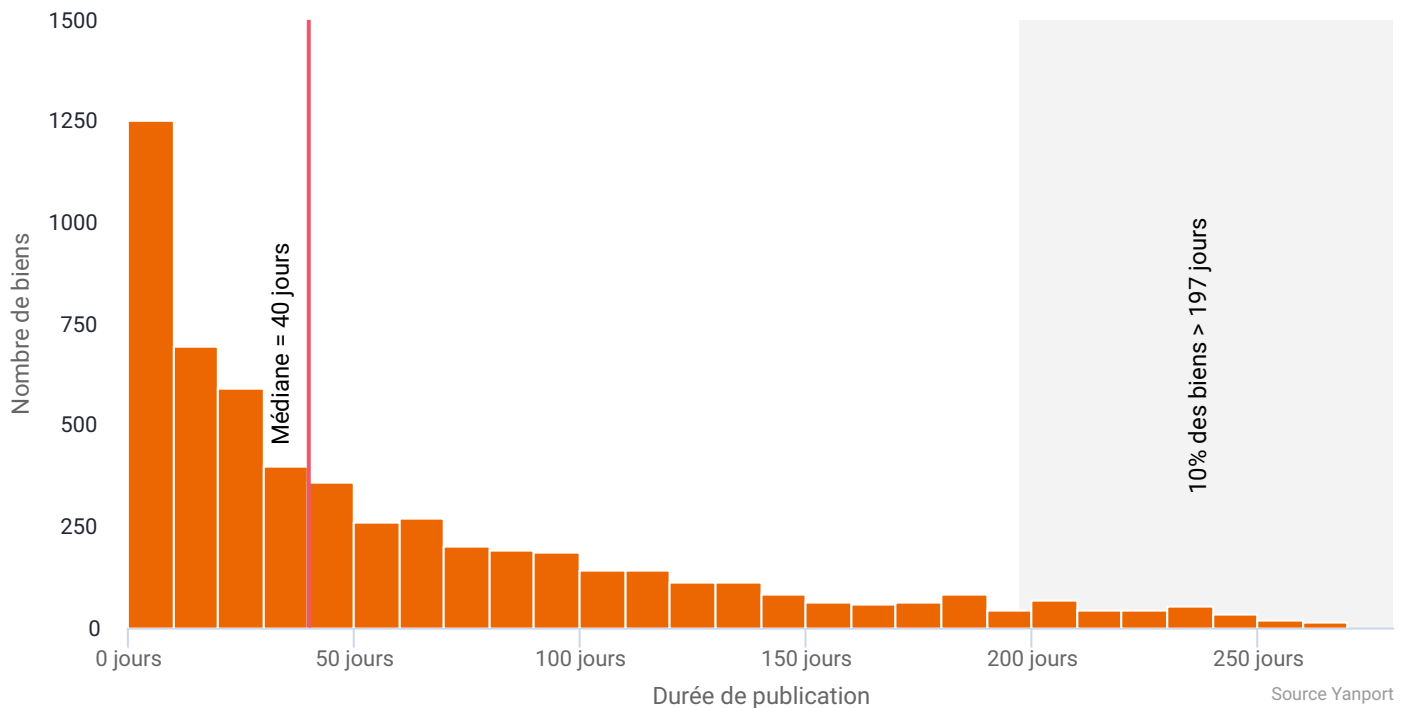
**Critères : Appartement, 2 pièces, Levallois-Perret (92300) et communes similaires proches**

Cette courbe représente l'évolution des durées de publication par trimestre. Elle est réalisée à partir des biens dont les publications sont expirées pour chaque trimestre.

Trimestre	Évolution sur 1 trimestre	Évolution cumulée sur 1 an	Nombre de jours	Nombre de références
T2 2020	↘ -38,65 %	↘ -36,42 %	18 jours	● 450
T3 2020	↗ +59,34 %	↘ -12,65 %	29 jours	● 664
T4 2020	→ 0,00 %	↘ -3,33 %	29 jours	● 695
T1 2021	↗ +38,62 %	↗ +35,51 %	40 jours	● 937
T2 2021	↘ -12,81 %	↗ +92,58 %	35 jours	● 849
T3 2021	↗ +80,93 %	↗ +118,68 %	63 jours	● 678
T4 2021	↘ -21,16 %	↗ +72,41 %	50 jours	● 904

Le tableau propose le détail de l'évolution des durées de publication par trimestre.

DISTRIBUTION DES DURÉES DE PUBLICATION

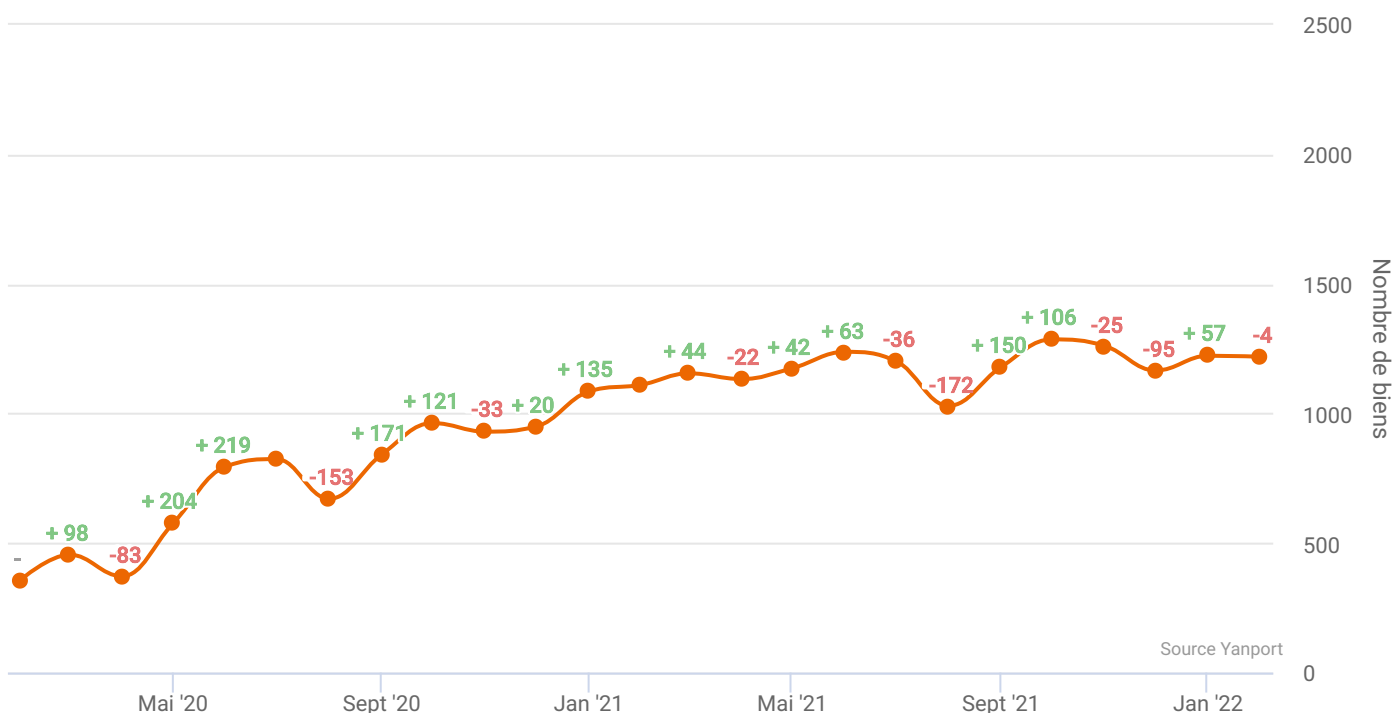
**Critères : Appartement, 2 pièces, Levallois-Perret (92300) et communes similaires proches**

L'histogramme montre le nombre de biens sortis du marché depuis 2 ans par tranches de durée de publication de 10.0 jours. La médiane des durées de publication est représentée par la ligne verticale rouge.

% de biens	Durée de publication	Nombre de biens
5 %	< 1 jours	296
10 %	< 3 jours	591
25 %	< 13 jours	1 478
50 %	< 40 jours	2 956
75 %	< 101 jours	4 434
90 %	< 197 jours	5 321
95 %	< 270 jours	5 616

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

ÉVOLUTION DU STOCK

**Critères : Appartement, 2 pièces, Levallois-Perret (92300) et communes similaires proches**

Cette courbe montre l'évolution du stock du marché par mois. Elle est réalisée à partir du nombre de biens en cours de publication pour chaque mois.

Depuis	Nombre de biens	Évolution sur 1 mois	Évolution cumulée sur 1 an
1 août 2021	1 030 biens	↘ -14,31 %	↗ +53,50 %
1 septembre 2021	1 180 biens	↗ +14,56 %	↗ +40,14 %
1 octobre 2021	1 286 biens	↗ +8,98 %	↗ +33,54 %
1 novembre 2021	1 261 biens	↘ -1,94 %	↗ +35,59 %
1 décembre 2021	1 166 biens	↘ -7,53 %	↗ +22,74 %
1 janvier 2022	1 223 biens	↗ +4,89 %	↗ +12,72 %
1 février 2022	1 219 biens	→ -0,33 %	↗ +9,72 %

Le tableau propose le détail de l'évolution du stock du marché par mois.

LES BIENS COMPARABLES EN VENTE

**Appartement 2 pièces 51 m²**

il y a un mois

92300 Levallois-Perret

LEVALLOIS PERRET- PARC DE LA PLANCHETTE- 2 PIECES - 1 CHAMBRE
 LEVALLOIS PERRET- PARC DE LA PLANCHETTE- 2 PIECES - 1 CHAMBRE
 Dans une résidence moderne, un appartement traversant de 51m2 en éta...

479 000 € 9 392 €/m²**Appartement 2 pièces 51 m²**

il y a 4 mois

92300 Levallois-Perret

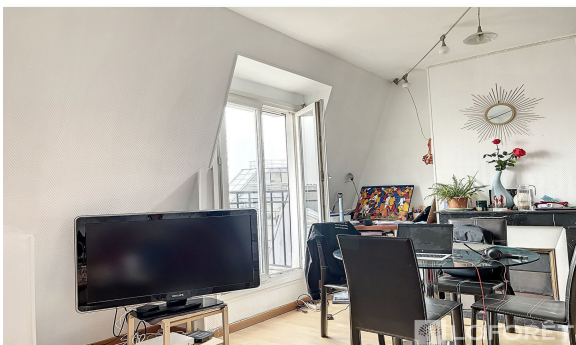
LEVALLOIS-PERRET - APPARTEMENT 2 PIÈCES PAUL VAILLANT COUTURIER
 - MARIUS AUFAN Dans une belle et récente copropriété très bien tenue,
 Moriss Immobilier vous présente ce magnifique 2 pièces de 51 m2 situé ...

549 000 € 10 765 €/m²**Appartement 2 pièces 51 m²**

il y a un mois

92300 Levallois-Perret

LEVALLOIS/PROCHE PARIS: Au sein d'un immeuble récent des années 90, au
 3ème étage avec ascenseur, un appartement de deux pièces de 51 m². Il se
 compose d'une entrée avec placard, une pièce à vivre avec balcon et cuis...

468 000 € 9 169 €/m²**Appartement 2 pièces 51 m²**

il y a 12 jours

92300 Levallois-Perret

DERNIER ÉTAGE AVEC ASCENSEUR TRÈS BEAU 2 PIÈCES TRAVERSANT, EN
 BON ETAT AVEC CHEMINÉE COMPRENANT: UN SÉJOUR , UNE CHAMBRE
 SUR COUR, UNE CUISINE AMENAGEE , UNE SALLE DE BAINS AVEC WC. U...

490 000 € 9 661 €/m²

LES BIENS COMPARABLES EN VENTE

**Appartement 2 pièces 51 m²**

il y a 2 mois

2 Rue Trézel, 92300 Levallois-Perret

rez de jardin Levallois proche parc de la planchette joli rez de jardin dans immeuble récent de standing d'une surface de 50,5 m² + 36 m² de jardin à usage privatif. Il comprend entrée, séjour et chambre avec accès sur le jardi...

595 000 € 11 782 €/m²**Appartement 2 pièces 52 m²**

il y a 14 heures

92300 Levallois-Perret

EXCLUSIVITE Levallois -Président Wilson Le Groupe Vaneau vous propose au 1er étage, un appartement traversant de 2 pièces de 51.56 m², entièrement refait ? neuf exposé Sud-Ouest. Il comprend une entrée, un séjour av...

615 000 € 11 928 €/m²**Appartement 2 pièces 50 m²**

il y a 23 jours

92300 Levallois-Perret

2 PIECES AU CALME SUR JARDIN / QUARTIER PARC DE LA PLANCHETTE Levallois, proche Parc de la Planchette. Dans une résidence récente de 2001, deux pièces de 50 m² au calme donnant sur un jardin de 36 m². Entrée av...

595 000 € 11 888 €/m²**Appartement 2 pièces 52 m²**

il y a 2 mois

92300 Levallois-Perret

Appartement de 52m² situé à 5 mn à pied du métro Pont de Levallois, à proximité du parc de la Planchette et de la place Pompidou, dans une copropriété très bien entretenue, sécurisée (interphone et digicode) av...

440 000 € 8 462 €/m²

LES BIENS COMPARABLES EN VENTE

**Appartement 2 pièces 52 m²**

il y a 3 mois

92300 Levallois-Perret

Situé entre le parc de la planchette et la place Pompidou, dans une résidence très bien entretenue, appartement offrant un grand séjour exposé sud ouest, une cuisine séparée (Possibilité US), une chambre (Possibilité 2), une sal...

450 000 € 8 654 €/m²**Appartement 2 pièces 50 m²**

il y a 10 jours

92300 Levallois-Perret

Appartement 2 pièces - 92300 Levallois-Perret Venez découvrir cet appartement situé à proximité immédiate de la gare Clichy-Levallois (ligne L). Ce bien saura vous séduire par ses beaux volumes et son plan optimisé. Il ...

435 000 € 8 700 €/m²**Appartement 2 pièces 52 m²**

il y a 8 jours

92300 Levallois-Perret

iad France - Malika KEHILI vous propose : EXCLUSIVITE !! Levallois- Perret , Un Appartement Type 2 Pièces de 52 m2 environ au 1er étage d'une résidence de 4 étages composé d'une entrée desservant un Séjour, Cuisi...

470 000 € 9 038 €/m²**Appartement 2 pièces 50 m²**

il y a 2 mois

92300 Levallois-Perret

ANATOLE FRANCE - GRAND STANDING - Situé à 5 minutes à pieds du métro, dans un résidence recherchée de 2011 cet appartement de 47,25m2 carrez vous apportera calme et confort. Parfaitement agencé, il se compose d'u...

550 000 € 11 000 €/m²

LES BIENS COMPARABLES VENDUS



Appartement

106 Rue Jules Guesde, 9230...

54 m²

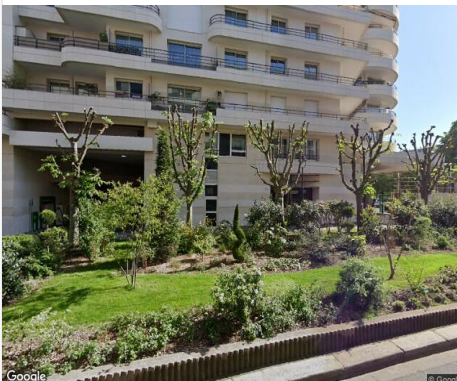
2 pièces

il y a 2 ans

541 600 €
10030 €/m²

Appartement

50 Rue P Vaillant Couturier, ...

47 m²

2 pièces

il y a 2 ans

500 000 €
10638 €/m²

Appartement

82 Rue Rivay, 92300 Levalloi...

51 m²

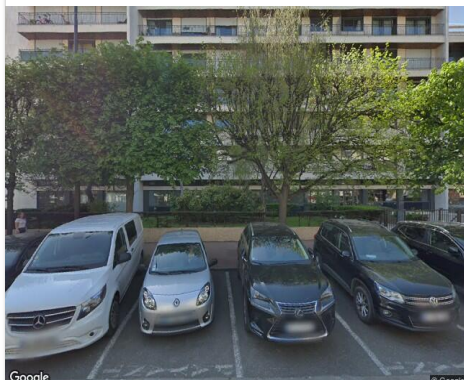
2 pièces

il y a un an

523 000 €
10255 €/m²

Appartement

107 Rue du Pdt Wilson, 923...

53 m²

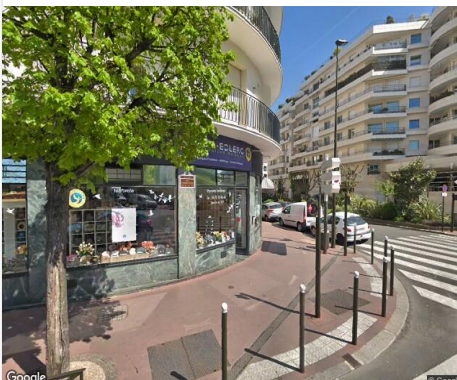
2 pièces

il y a 2 ans

351 000 €
6623 €/m²

Appartement

108 Rue du Pdt Wilson, 923...

47 m²

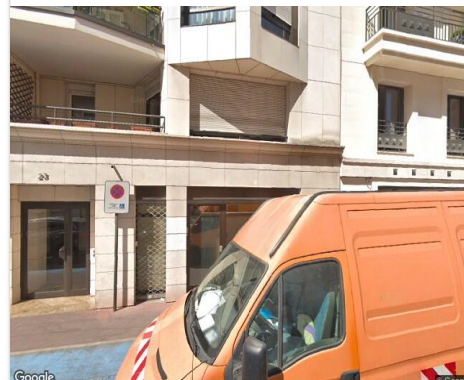
2 pièces

il y a 2 ans

491 200 €
10451 €/m²

Appartement

23 Rue Camille Pelletan, 923...

48 m²

2 pièces

il y a 2 ans

494 000 €
10292 €/m²

LES BIENS COMPARABLES VENDUS



Appartement

104 Rue Jules Guesde, 9230...

55 m²

2 pièces

il y a 2 ans

791 128 €
14384 €/m²

Appartement

40 Rue Rivay, 92300 Levalloi...

46 m²

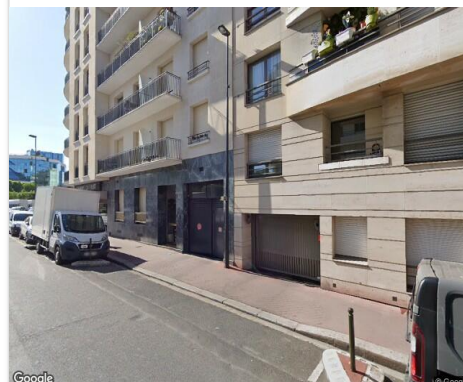
2 pièces

il y a 2 ans

480 000 €
10435 €/m²

Appartement

65b Rue P Vaillant Couturier,...

46 m²

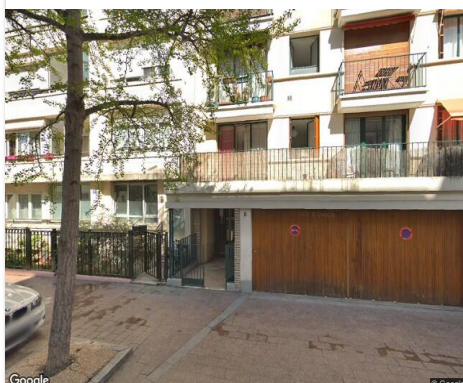
2 pièces

il y a 2 ans

491 000 €
10674 €/m²

Appartement

6 Rue Maryse Hilsz, 92300 L...

56 m²

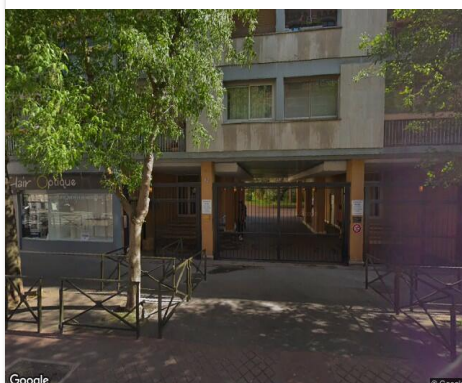
2 pièces

il y a 2 ans

520 000 €
9286 €/m²

Appartement

82 Rue Baudin, 92300 Levall...

54 m²

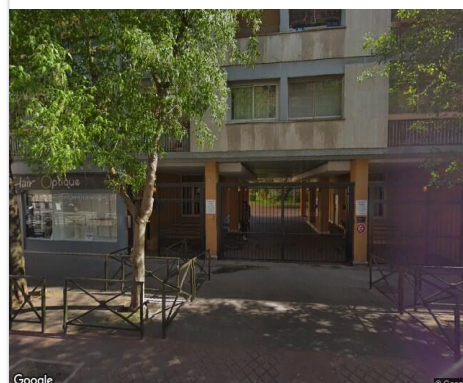
2 pièces

il y a un an

390 000 €
7222 €/m²

Appartement

82 Rue Baudin, 92300 Levall...

54 m²

2 pièces

il y a 2 ans

470 420 €
8711 €/m²

LES BIENS COMPARABLES INVENDUS

**Appartement 2 pièces 51 m²**

il y a 6 mois

92300 Levallois-Perret

2 pièces plein coeur de ville EN EXCLUSIVITE À L'AGENCE DE LEVALLOIS : A deux pas de la Mairie et au pied des commerces, l'Agence de Levallois a le plaisir de vous présenter ce beau 2 pièces d'environ 51m2. Au sein d'un b...

530 000 € 10 392 €/m²**Appartement 2 pièces 51 m²**

il y a 4 mois

92300 Levallois-Perret

EXCLUSIVITE LEVALLOIS MAIRIE Emplacement exceptionnel au pied de la Mairie, des commerces et à proximité du métro Anatole France. Dans un très bel immeuble ancien ravalé et aux parties communes rénovées, superbe...

557 000 € 10 922 €/m²**Appartement 2 pièces 51 m²**

il y a 9 mois

92300 Levallois-Perret

Découvrez chez Moon Immo ce superbe rez-de-jardin situé rue Jules Guesde proche du parc de la planchette dans un immeuble de standing récent. Appartement en parfait état de 50,50m² loi Carrez avec une entrée av...

595 000 € 11 667 €/m²**Appartement 2 pièces 51 m²**

il y a 5 mois

92300 Levallois-Perret

Au sein d'une belle copropriété récente d'excellent standing, à deux pas de tous les commerces et des commodités, ce charmant rez de jardin se compose d'un séjour ouvrant sur une terrasse privative orientée Sud e...

570 000 € 11 196 €/m²

LES BIENS COMPARABLES INVENDUS

**Appartement 2 pièces 51 m²**

il y a 10 mois

92300 Levallois-Perret

Situé rue Rivay, à proximité du parc de la Planchette et à 5 minutes du métro 3, appartement en parfait état offrant une entrée avec placard, un grand séjour ouvrant sur un jardin de 85m² très ensoleillé et sans vis-à-vis, u...

680 000 € 13 255 €/m²**Appartement 2 pièces 50 m²**

il y a 5 mois

92300 Levallois-Perret

Dans bel immeuble en brique au 5ème et dernier étage avec ascenseur, très bel appartement traversant comprenant, grande entrée, w.c séparé avec placard, jolie cuisine toute équipée et très fonctionnelle avec fenêtre s...

525 000 € 10 500 €/m²**Appartement 2 pièces 50 m²**

il y a un an

92300 Levallois-Perret

Levallois / Louise Michel~~Appartement de 49m² dans une immeuble récente de standing.~Situé au 1er étage, il se compose d'une entrée, un séjour, une chambre, une cuisine, une salle d'eau et WC séparés.~Nombre...

556 500 € 11 130 €/m²**Appartement 2 pièces 52 m²**

il y a 5 mois

92300 Levallois-Perret

GRAND DEUX PIECES AU PIED DU METRO ANATOLE FRANCE Dans une résidence de grand standing avec gardien, Consultants Immobilier vous propose un grand deux pièces situé en étage au calme sur jardin. Plan ...

610 000 € 11 731 €/m²

LISTE DES BIENS COMPARABLES

Les biens comparables sur le marché

Type	Surface	Prix	Prix /m ²	Commercialisé	Localisation
2 pièces	51 m ²	479 000 €	9 392 € /m ²	il y a un mois	-
2 pièces	51 m ²	549 000 €	10 765 € /m ²	il y a 4 mois	-
2 pièces	51 m ²	468 000 €	9 169 € /m ²	il y a un mois	-
2 pièces	51 m ²	490 000 €	9 661 € /m ²	il y a 12 jours	-
2 pièces	51 m ²	595 000 €	11 782 € /m ²	il y a 2 mois	2 Rue Trézel
2 pièces	52 m ²	615 000 €	11 928 € /m ²	il y a 14 heures	-

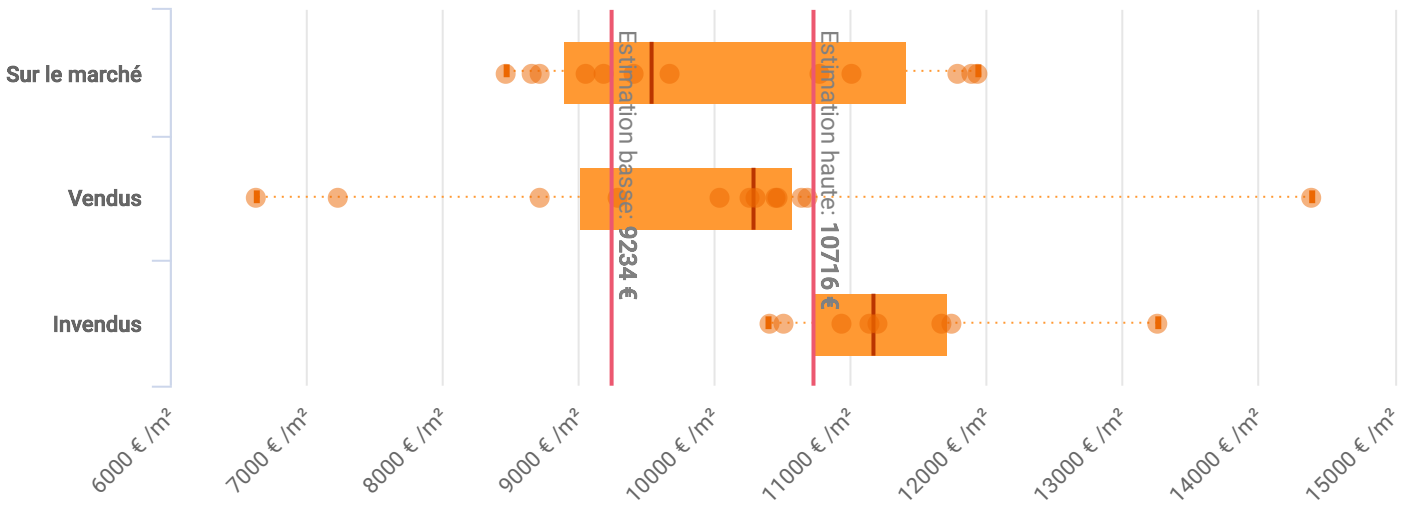
Les biens comparables vendus

Type	Surface	Prix	Prix /m ²	Commercialisé	Localisation
2 pièces	54 m ²	541 600 €	10 030 € /m ²	il y a 2 ans	106 Rue Jules Guesde
2 pièces	47 m ²	500 000 €	10 638 € /m ²	il y a 2 ans	50 Rue P Vaillant Couturier
2 pièces	51 m ²	523 000 €	10 255 € /m ²	il y a un an	82 Rue Rivay
2 pièces	53 m ²	351 000 €	6 623 € /m ²	il y a 2 ans	107 Rue du Pdt Wilson
2 pièces	47 m ²	491 200 €	10 451 € /m ²	il y a 2 ans	108 Rue du Pdt Wilson
2 pièces	48 m ²	494 000 €	10 292 € /m ²	il y a 2 ans	23 Rue Camille Pelletan

Les biens comparables invendus

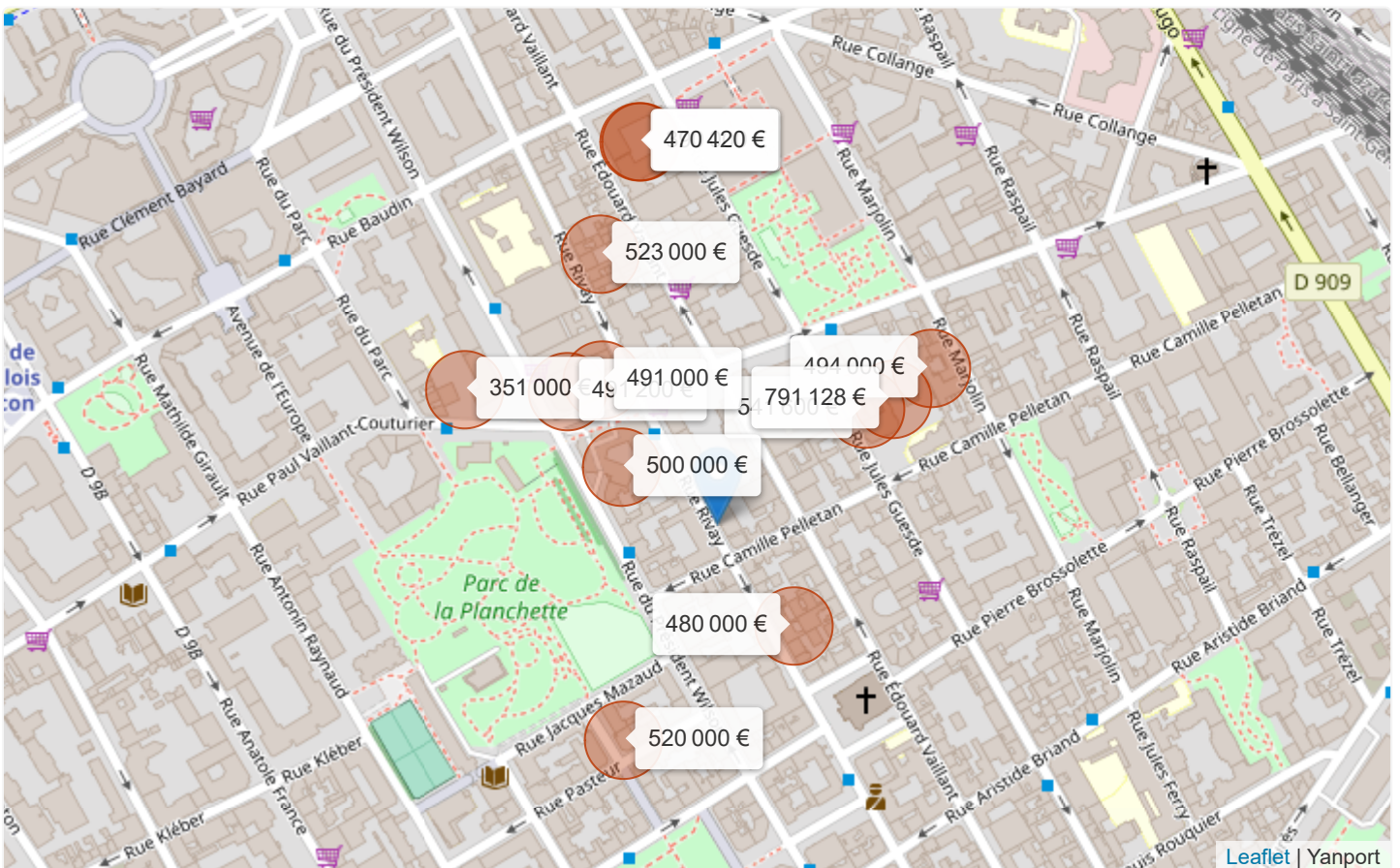
Type	Surface	Prix	Prix /m ²	Commercialisé	Localisation
2 pièces	51 m ²	530 000 €	10 392 € /m ²	il y a 6 mois	-
2 pièces	51 m ²	557 000 €	10 922 € /m ²	il y a 4 mois	-
2 pièces	51 m ²	595 000 €	11 667 € /m ²	il y a 9 mois	-
2 pièces	51 m ²	570 000 €	11 196 € /m ²	il y a 5 mois	-
2 pièces	51 m ²	680 000 €	13 255 € /m ²	il y a 10 mois	-
2 pièces	50 m ²	525 000 €	10 500 € /m ²	il y a 5 mois	-

SYNTHÈSE DES BIENS COMPARABLES



Ce graphe vous propose une synthèse des prix des biens comparables sélectionnés se rapprochant le plus de votre bien. L'application de la méthode d'estimation par comparaison impose de disposer d'un certain nombre de points de comparaison pour que celle-ci soit pertinente.

CARTOGRAPHIE



COMPARAISON DES PRIX

545 844 €

Soit 10 702,8 €/m²

Prix médian de la zone

505 752 €

Soit 9 916,7 €/m²

Prix médian des biens comparables

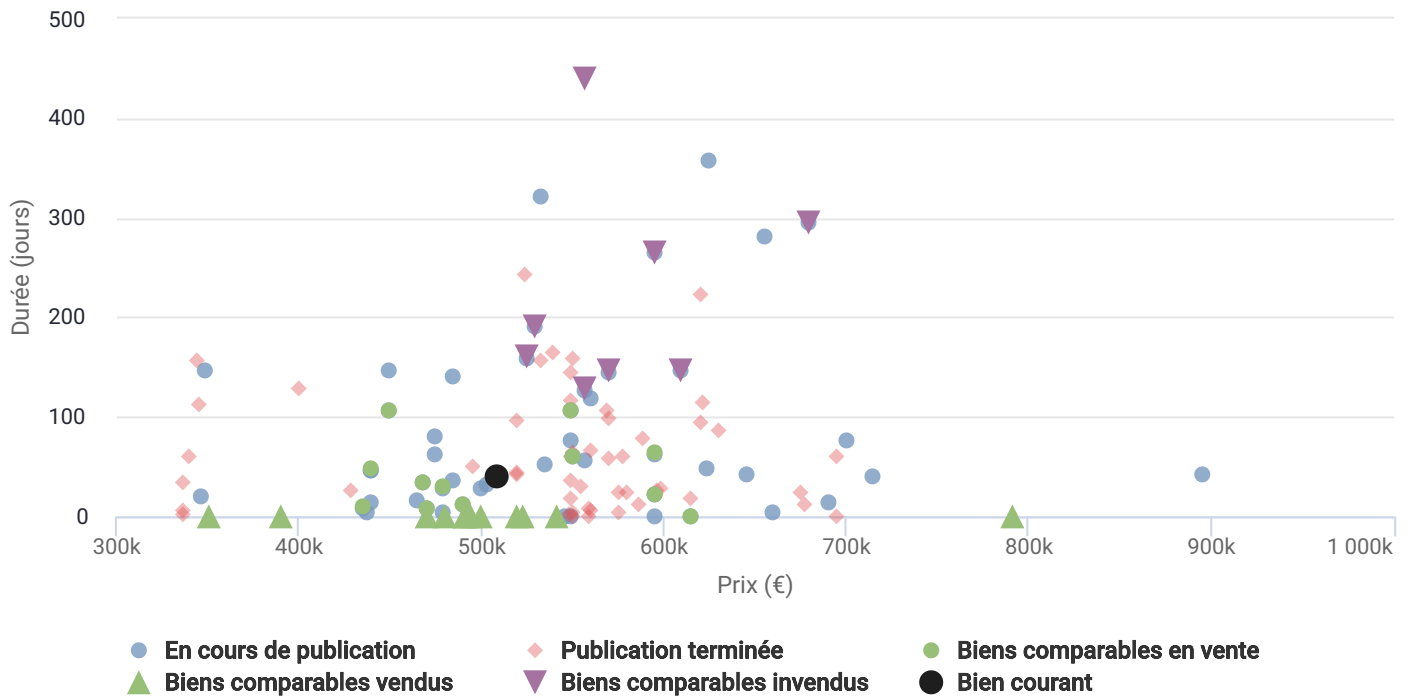
470 931 € - 546 506 €

Soit 9 233,9 €/m² - 10 715,8 €/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 correspond 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

Votre bien, même s'il est unique, est sous l'influence de l'évolution des prix dans votre zone géographique. Le prix du marché correspond 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. Après analyse de ces critères, vous trouverez ci-dessous ma recommandation.

NOTRE RECOMMANDATION**Prix de vente****470 931 € - 546 506 €****VOTRE INTERLOCUTEUR**

 Mme Ludivine Durand
 06 33 44 55 66
 ludivine.durand1983@gmail.com

NOTE MÉTHODOLOGIQUE

Ce document a été réalisé par Mme Ludivine Durand 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 »