



kazza

SOLUTIONS IMMOBILIÈRES

ÉTUDE DE MARCHÉ



ÉVALUATION DU MARDI 15 JUIN 2021

-

77 RUE HAUTE
14600 HONFLEUR

SOMMAIRE

Étude du bien et environnement	4
L'urbanisme applicable sur le secteur	4
Les logements de votre quartier	4
Les points d'intérêt à proximité	5
L'immeuble	6
L'appartement	6
Les surfaces et annexes	6
Les éléments financiers	6
Votre bien	7
Ses photos	7
Environnement économique	8
Les éléments socio-économiques	8
Le marché immobilier	9
Les indices à prendre en compte	10
Prix	11
Le lexique	12
Les conditions générales de rédaction et d'usage	14

VOTRE BIEN

Appartement 2 pièces à HONFLEUR

 77 Rue Haute , 14600 HONFLEUR

 Appartement

 41 m²



NOTRE AGENCE



KAZZA

 1 Rue Jules Crochemore, 76540 VALMONT

 02 27 30 19 74

 contact@kazza.fr

 <https://www.kazza.fr/>

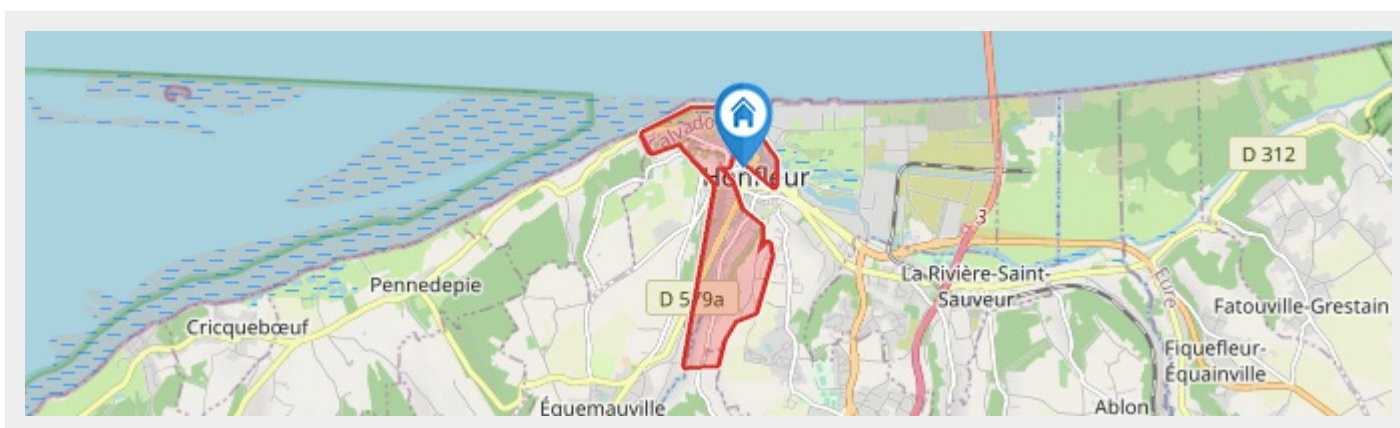


VOTRE CONSEILLER

KAZZA

 contact@kazza.fr

L'URBANISME APPLICABLE SUR VOTRE SECTEUR



LE PLAN CADASTRAL



LES LOGEMENTS DE VOTRE QUARTIER

- 🏠 Mixité d'appartements et de maisons
- 📅 Majorité des constructions avant 1949
- 🏠 Moyenne de 3 à 4 pièces
- € Mixité de propriétaires et de locataires



Ce secteur est composé d'une mixité d'appartements et de maisons, qui font en général de 3 à 4 pièces. Les bâtiments sont anciens, avec des constructions antérieures à 1949. Cette zone est habitée par des propriétaires et des locataires.

LES POINTS D'INTÉRÊT À PROXIMITÉ

Transports

- HONFLEUR (ARRÊT DE BUS) - HONFLEUR
- CARNOT (ARRÊT DE BUS) - HONFLEUR
- EQUEMAUVILLE (ARRÊT DE BUS) - ÉQUEMAUVILLE

Éducation

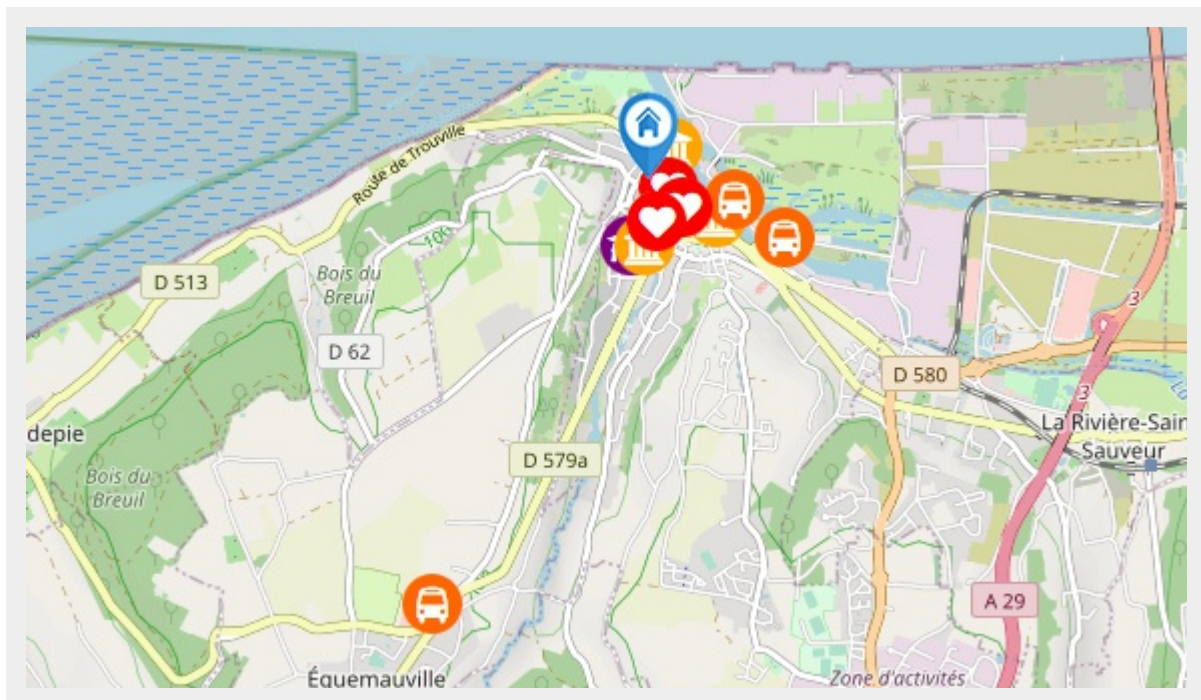
- ECOLE ÉLÉMENTAIRE PRIVÉE SAINT JOSEPH - 25 RUE DE LA RÉPUBLIQUE 14600 HONFLEUR
- COLLÈGE NOTRE-DAME-SAINT-JOSEPH - 5 RUE CACHIN 14600 HONFLEUR
- ECOLE PRIMAIRE H. CAUBRIÈRE - 5 RUE ALEXANDRE DUBOURG 14600 HONFLEUR

Santé

- PHARMACIE DU DAUPHIN - 5 R DU DAUPHIN 14600 HONFLEUR
- PHARMACIE SAINT-LEONARD - 2 R CHARLES ET PAUL BREARD 14600 HONFLEUR
- SITE DE HONFLEUR - 50 R DE LA REPUBLIQUE 14600 HONFLEUR

Administration

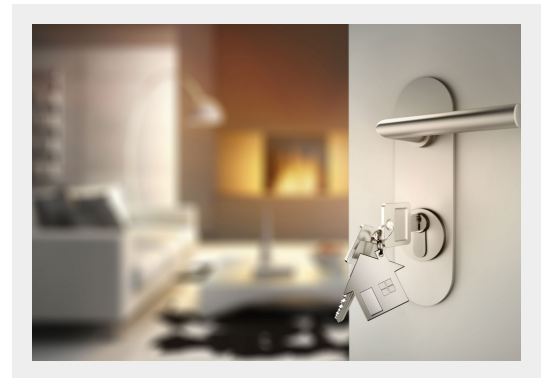
- MAIRIE - HONFLEUR - PLACE DE L'HÔTEL-DE-VILLE 14602 HONFLEUR CEDEX
- COMMISSARIAT DE POLICE DE HONFLEUR - 3 RUE VILLEY 14600 HONFLEUR
- CENTRE DE PROTECTION MATERNELLE ET INFANTILE (PMI) - HONFLEUR - CENTRE MÉDICO-SOCIAL 14603 HONFLEUR CEDEX



Votre bien dispose d'un emplacement intéressant. Dans un rayon de 3.28 km, vous avez accès à des établissements scolaires, des transports, des services de santé. Ces éléments seront probablement pris en compte par les futurs acquéreurs.

L'IMMEUBLE

- Situé au 77 Rue Haute à HONFLEUR (14600)
- Immeuble de 3 étages datant de 1960



L'APPARTEMENT

- 2 ème étage sans ascenseur
- Nombre de pièces : 2
- Nombre de chambre : 1
- Le bien est libre de toute occupation

LES SURFACES ET ANNEXES

Désignation	Surface
Le bien	41 m ² Carrez

LES ÉLÉMENTS FINANCIERS

Impôts fonciers	550 €
Charges annuelles totales	720 €



Votre bien correspond au type présent majoritairement sur votre secteur.
Sa taille est inférieure à la moyenne constatée.
Votre bien est plus récent que les autres constructions du secteur

VOTRE BIEN

F2 CENTRE VILLE A PIED

F2 de 40m² à 400m du centre ville à pied dans une petite copropriété

Il offre:

- un séjour lumineux
- une cuisine aménagée et équipée en partie semi ouverte sur le séjour
- une petite chambre
- une salle d'eau avec placard dressing et wc

Cour commune, stationnement possible dans la rue.

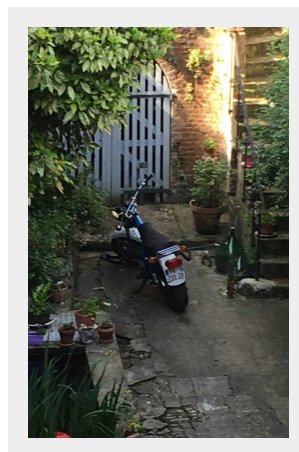
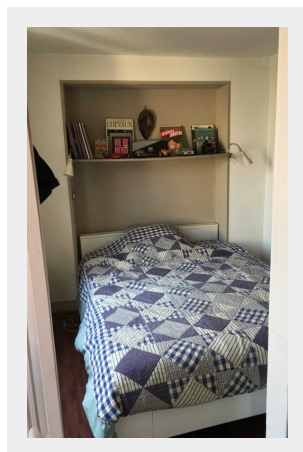
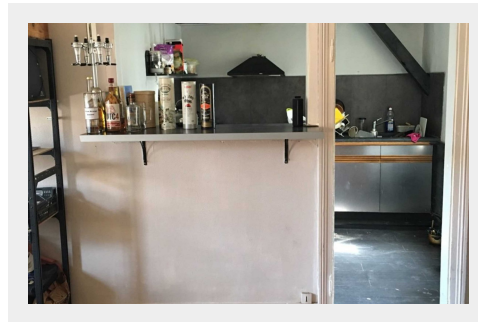
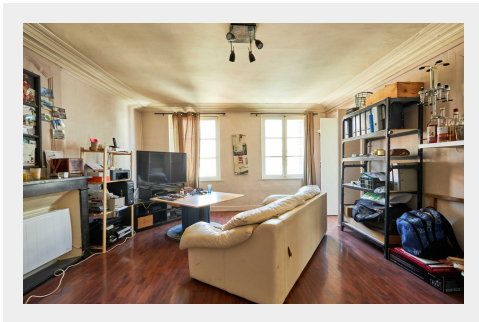
+ les points forts

- Emplacement
- Taille du séjour

- les points faibles

- Petite chambre
- Fenêtres simple vitrage

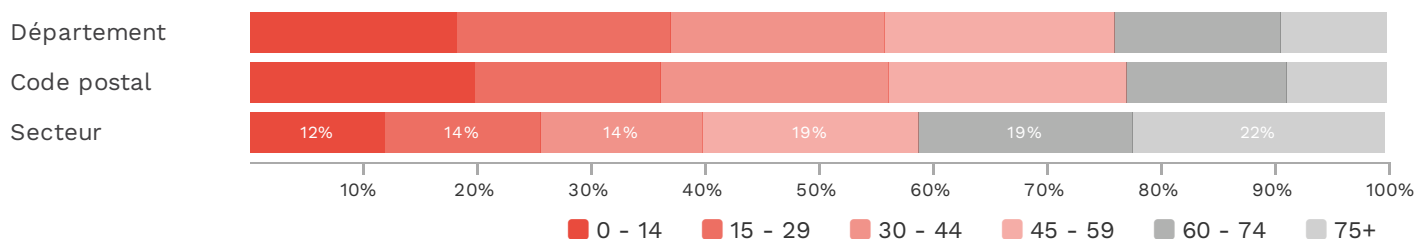
SES PHOTOS



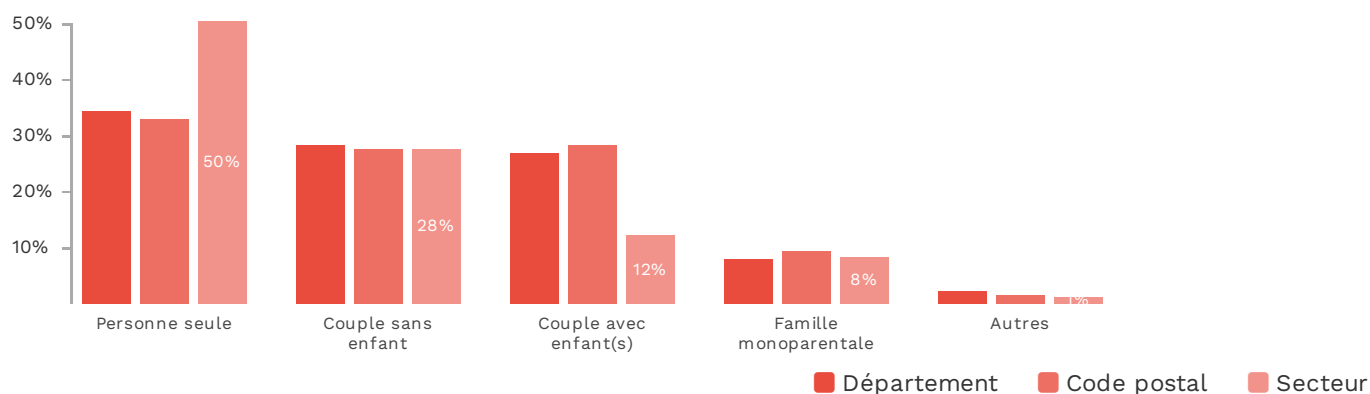
LES ÉLÉMENTS SOCIO-ÉCONOMIQUES

	Département	Code postal	Secteur
Population	679 637	8 125	1 953
Foyers	296 324	3 662	998
Nb d'actifs	312 308	7 027	730
Retraités	35 %	35 %	52 %
Revenu Médian	28 382 €	25 473 €	21 084 €

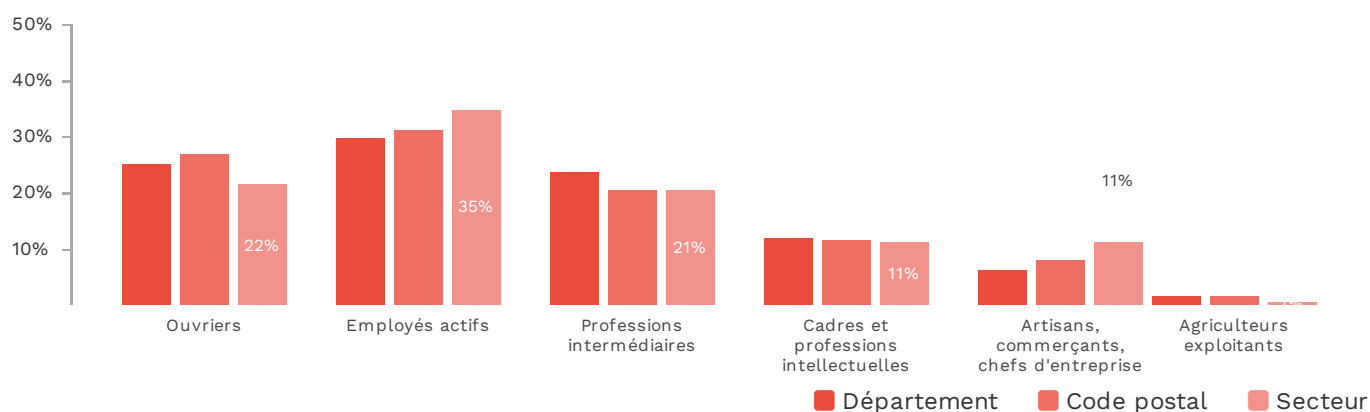
Âge de la population



Typologie des ménages



Catégories socio-professionnelles



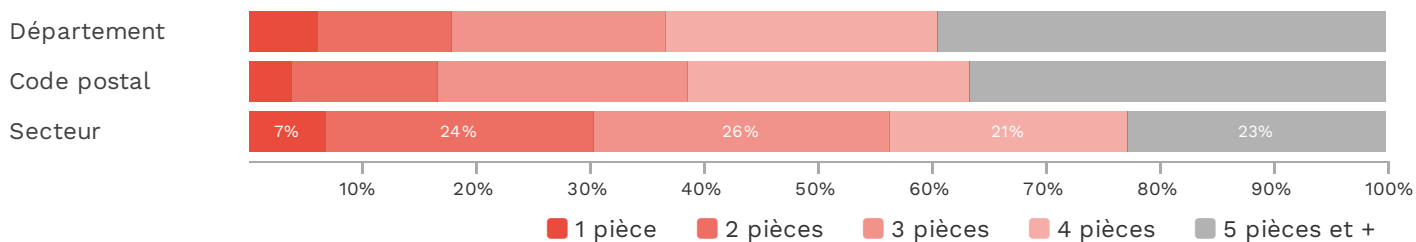
Ce secteur est constitué majoritairement de personnes seules. Les foyers sont composés en grande partie de personnes âgées de plus de 75 ans. Les actifs sur cette zone sont, en général, des employés, avec des revenus annuels médians de 21 084 euros.

LE MARCHÉ IMMOBILIER

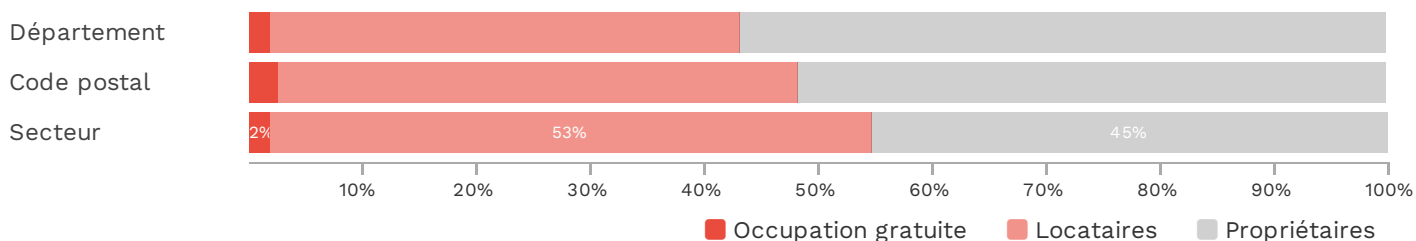
	Appartement	Maison
Prix de vente moyen sur le code postal	2 355 € / m ²	
Prix constatés des mises en vente sur le code postal	2 630 €/m ²	2 710 €/m ²
Evolution mensuelle du prix de l'offre	↑ 3.88 %	↑ 4.92 %
Evolution mensuelle du volume de l'offre	0 %	↓ -10.14 %

	Département	Code postal	Secteur
Nombre d'appartements	147 141	3 435	685
Nombre de maisons individuelles	236 089	5 600	675
Occupation HLM	11 %	16 %	15 %

Nombre de pièces



Type d'occupation



Constructions neuves sur la commune (sur 2 ans)

- Logements individuels débutés et autorisés : 32
- Logements collectifs débutés et autorisés : 128
- Logements individuels groupés débutés et autorisés : 3
- Logements en résidence débutés et autorisés : 0



Sur ce code postal, majoritairement constitué de maisons, nous avons récemment constaté un taux de négociation de l'ordre de 4.3 % entre les prix d'affiche et les prix de signature.

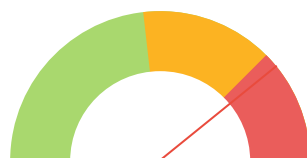
Au cours du dernier mois, le marché était orienté à la hausse pour les maisons et à la baisse pour les appartements. La baisse globale des stocks de biens en vente est un indicateur de possible hausse des prix.

LES INDICES À PRENDRE EN COMPTE

La capacité financière des ménages

Aussi appelé "Taux d'effort pour l'accession à la propriété", cet indice tient compte de différentes variables (notamment les revenus, les prix de transaction...) permettant de mesurer sur le secteur concerné, le taux d'effort des ménages pour acquérir un logement.

Les ménages occupant le secteur auront la faculté d'acquérir un logement



Secteur 15.19

Les ménages occupant le secteur ont des difficultés à acquérir un logement

National : 9.70



Départemental : 9.90



La fluidité du marché local

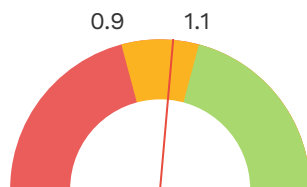
INDICE DE VENTE : **22.71 %**

Evolution sur un mois du stock de biens vendus ou retirés du marché sur le code postal.

INDICE DE MISE EN VENTE : **21.46 %**

Evolution sur un mois du stock de biens nouvellement mis en vente sur le code postal.

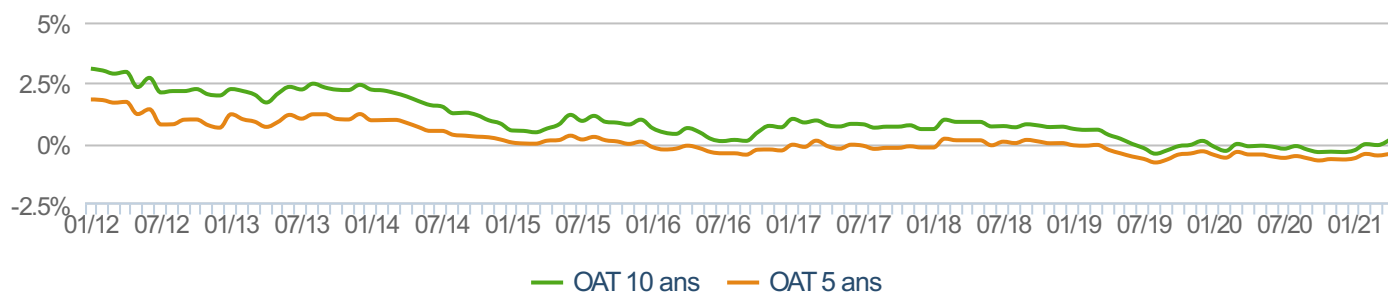
Les nouvelles mises en vente sont plus nombreuses que les ventes de biens



1.06

Les biens vendus sont plus nombreux que les nouvelles mises en vente

Les taux d'intérêt



Les ménages souhaitant acquérir un bien immobilier sur ce secteur, auront plus de difficulté que la moyenne des français. Comparé au département, le taux d'effort sera plus important. A moyen terme, le marché semble orienté à la hausse. En effet, les ventes sont plus nombreuses que les nouvelles mises en vente. Cela crée donc une baisse nette du stock de biens proposés à la vente. Les taux d'intérêts sur les 3 derniers mois sont orientés à la baisse. Cela contribue à accroître le pouvoir d'achat des ménages.

NOTRE ÉTUDE DE MARCHÉ

Cette estimation prend en considération le fait que votre bien est déclaré comme étant libre à la vente

	Votre bien
Indice de qualité	4.63 %
Valeur du logement	104 674 €
Prix du logement au m ²	2 553 €/m ²

Valeur totale : 104 674 €

En résumé

La juste connaissance de la valeur de votre bien nous permet d'établir la meilleure stratégie de commercialisation et d'optimiser ainsi les délais de vente et de valorisation de votre patrimoine.

Nous sommes formés à des méthodes professionnelles éprouvées, prenant en compte tous les critères contribuant à la détermination du prix.

L'expérience prouve que positionner votre bien au plus proche de sa valeur réelle est pour vous la meilleure manière d'attirer le plus grand nombre d'acquéreurs et potentialiser une vente au meilleur prix.

LE LEXIQUE

Les données d'urbanisme

Destination :

L'article R.123-9 du code de l'urbanisme fixe les neuf destinations qui peuvent être retenues pour une construction :

- l'habitation
- l'hébergement hôtelier
- les bureaux
- le commerce
- l'artisanat
- l'industrie
- l'exploitation agricole ou forestière
- la fonction d'entrepôt
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Contraintes

Le certificat d'urbanisme donne les renseignements sur les contraintes d'urbanisme applicables à un terrain ou à une opération spécifique. Il est possible de distinguer deux types de certificats

- le certificat d'urbanisme " ordinaire " qui contient des informations relatives aux contraintes d'urbanisme applicables à un terrain ;
- le certificat d'urbanisme " détaillé " qui comporte les mêmes informations que le certificat d'urbanisme " ordinaire " mais qui indique également si le terrain peut (" certificat d'urbanisme positif "), ou non (" certificat d'urbanisme négatif "), être utilisé pour la réalisation d'une opération précise.

Droit de préemption

Droit d'acquérir un bien mis en vente, par préférence à l'acquéreur éventuel. Ce droit profite à des collectivités (droit de préemption urbain, société d'aménagement foncier et d'établissement rural, etc.) ou à des particuliers locataires du bien vendu.

Projets d'aménagement

Le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) constitue la nouveauté essentielle ; entre le contenu du plan d'occupation des sols et celui du PLU. C'est un document politique exprimant les objectifs et projets de la collectivité locale en matière de développement économique et social, d'environnement et d'urbanisme à l'horizon de 10 à 20 ans.

Bien moyen du secteur

Caractéristiques du bien standard au sein du secteur sur lequel l'estimation est réalisée. Ce bien est identifié par un type, un nombre de pièces ; une époque de construction et un profil d'occupant. L'expert JESTIMO tiendra compte du bien standard du secteur et appréciera les caractéristiques différenciantes de votre bien, pour produire une estimation précise et détaillée.

Éléments de comparaison

Les éléments de comparaison retenus par l'expert JESTIMO sont des biens comparables au bien faisant l'objet de l'estimation. Ils peuvent être des ventes réalisées par l'agence ou un confrère, des biens faisant l'objet de mandats de vente, ou des estimations précédemment réalisées.

Impôts fonciers

L'impôt foncier (ou taxe foncière) est un impôt annuel concernant les terrains bâtis ou non bâtis perçu pour le compte des collectivités territoriales (communes, groupements de communes, départements, régions). Son assiette est établie en fonction de la valeur locative cadastrale du bien, ou déclarée par le propriétaire.

Charges annuelles totales

C'est le coût annuel relatif au droit d'occupation de la résidence principale supporté par le ménage, charges totales comprises. C'est la somme de la charge financière brute et du montant annuel des charges totales.

Charges de copropriété

Les Charges de Copropriété sont les sommes dues par les copropriétaires au syndicat de copropriété. Il existe 2 types de charges : Les charges générales qui concernent les dépenses faites pour les parties communes de la copropriété. Les charges spéciales qui concernent les dépenses de chauffage, d'électricité, d'eau, d'ascenseur.

Honoraires de commercialisation

Dans le cadre d'un programme neuf, les frais de commercialisation rémunèrent soit le promoteur s'il prend en charge la commercialisation, soit un vendeur. Dans le cadre de la vente d'un logement ancien, les frais de commercialisation sont la rémunération de l'agent immobilier en cas de réalisation d'une transaction. Suivant le type de mandat, ceux ci peuvent être à la charge soit de l'acquéreur soit du vendeur.

Prix moyen des logements sur le code postal

Prix moyen de transaction des logements anciens sur le code postal concerné. Cette donnée est présentée hors frais d'agence et de mutation et est actualisée chaque mois.

Prix constatés de mise en vente

Prix moyens offerts des logements sur le code postal. Cette donnée est présentée frais d'agence inclus et est actualisée chaque mois.

Evolution mensuelle du prix d'offre des logements sur le code postal

Evolution du volume de biens mis en vente au cours du dernier mois. Ces chiffres vont donner une indication sur la fluidité du marché et, à terme, sur l'orientation des prix.

Constructions neuves au sein du code postal ou de la commune

Les logements autorisés représentent les permis de construire validés par les services de l'urbanisme.

Par définition, le logement individuel pur c'est la maison individuelle que l'on construit pour soi alors que le logement individuel groupé correspond principalement aux maisons en lotissements (petits ou grands) construites par des promoteurs ou des particuliers en vue de les vendre.

Les logements collectifs sont les appartements, les résidences comprennent, quant à elles, les logements pour personnes âgées, étudiants ou pour le tourisme, par exemple.

Indices de capacité financière

Ces indices tiennent compte de différentes variables (notamment les revenus, les prix de transaction...) permettant de mesurer sur le secteur concerné, le taux d'effort des ménages pour acquérir un logement.

Plus ces indices sont faibles, plus les ménages occupant le secteur auront la faculté d'acquérir un logement. Au contraire, des indices forts vont mesurer des difficultés importantes pour accéder à la propriété.

Indice de vente

Evolution sur un mois du stock de biens vendus ou retirés du marché sur le code postal.

Indice de mise en vente

Evolution sur un mois du stock de biens nouvellement mis en vente sur le code postal.

Indice global

Mesure la fluidité du marché sur le code postal concerné

- > 1 : Les biens sortis du marché sont plus nombreux que les nouvelles mises en vente. C'est un marché de demande
- < 1 : Les nouvelles mises en vente sont plus nombreuses que les biens retirés du marché. C'est un marché d'offre.
- $= 1$: Les mises en vente correspondent au volume de biens retirés du marché. Le marché est à l'équilibre.

Libre à la vente

Non si le bien est vendu occupé, oui si le bien sera libre de toute occupation au moment de la vente.

Indice de qualité

Mesure le positionnement qualitatif du bien estimé par rapport au bien moyen du secteur.

Valeur logement

Tient compte du prix du secteur, des caractéristiques de celui-ci et d'éventuels éléments de valorisation spécifique.

Valorisation des annexes

Valorisation effectuée de façon séparée pour les surfaces supplémentaires listées sur le rapport.

Valeur totale

Valorisation d'ensemble du bien comprenant le logement en lui-même et les éventuellement annexes

CONDITIONS GÉNÉRALES DE RÉDACTION ET D'USAGE

La présente " étude de marché valeur immobilière " utilise une méthodologie et des techniques protégées par les droits de la propriété intellectuelle et industrielle.

Toute reproduction du présent document, même partielle, sous quelque forme que ce soit, ou par quelque procédé que ce soit, est strictement interdite et donnera lieu à des poursuites.

PROPRIETE DE : DELAMARE > SITUEE A : HONFLEUR > DATE : 15/06/2021

La valeur de marché du bien est dépendante des évolutions et des fluctuations du contexte économique et réglementaire, de l'offre et de la demande et plus généralement du marché. La valeur déterminée dans la présente étude ne saurait être transposée ni dans l'espace, ni dans le temps.

Le présent document est destiné à informer le propriétaire des éléments pouvant concourir à la valeur de son bien. Il ne saurait remplacer les informations que le propriétaire pourrait obtenir par ailleurs, ni être utilisé à d'autres fins que sa seule information personnelle.

Toute information qui aurait été déformée, cachée ou tronquée pourrait influencer les résultats de cette étude.

Le présent document a été rédigé par le correspondant utilisant la méthode de la société JESTIMO, et agréé par elle.

La présente étude inclut des informations fournies par le client. La responsabilité du Correspondant Agréé ou de JESTIMO ne saurait être engagée par les déclarations du client.

Toutes les données sont certifiées sincères, vérifiées et actualisées par chacune des parties.

JESTIMO fournit les éléments de base de l'étude de valeur. Le correspondant agréé visite le bien et vérifie les éléments nécessaires à l'établissement du présent dossier. Il recueille et établit toutes les informations locales nécessaires, sous sa responsabilité.

Le présent dossier est strictement personnel et confidentiel, il ne pourra en aucun cas être destiné à autre chose qu'à l'information personnelle du propriétaire sur la valeur de marché du bien concerné. Tout autre usage est totalement interdit.

La méthodologie employée par JESTIMO exclut de son champs d'analyse tous les biens, éléments ou situations atypiques, qui ne sauraient être concernés par la présente étude.

Toutes les données doivent être confirmées par l'Agent Correspondant, qui seul, par sa connaissance précise du marché et son expérience professionnelle est en mesure de valider les valeurs et autres informations contenues dans le présent document. Toute exploitation, même partielle, pour quelque cause que ce soit, de tout ou partie des informations contenues dans le présent document est interdite, même en citant la source.

Toutes les informations et le présent document restent la propriété exclusive de JESTIMO. Ce document ne constitue pas une "Expertise".

Les éléments de la présente étude ont été sélectionnés par KAZZA.