

Estimation immobilière :

Appartement de 86,1m² situé au
18 Place Laganne,
31 300 TOULOUSE



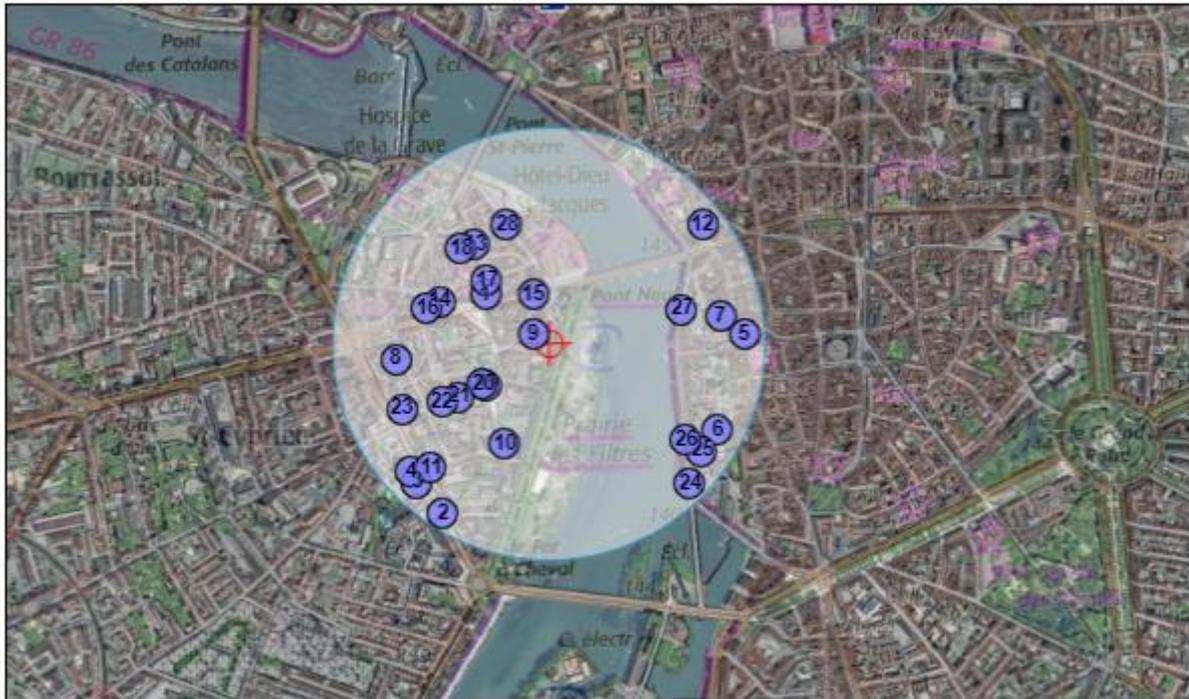
Charly LAINE - Gérant MYCASA

07 86 36 17 95

contact@mycasa-toulouse.fr

I – Etude du prix du marché

Voici les dernières ventes réalisées d'une surface équivalente au votre, dans la même zone géographique et ces trois dernières années. Les chiffres fournis sont ceux de la base de données des notaires.



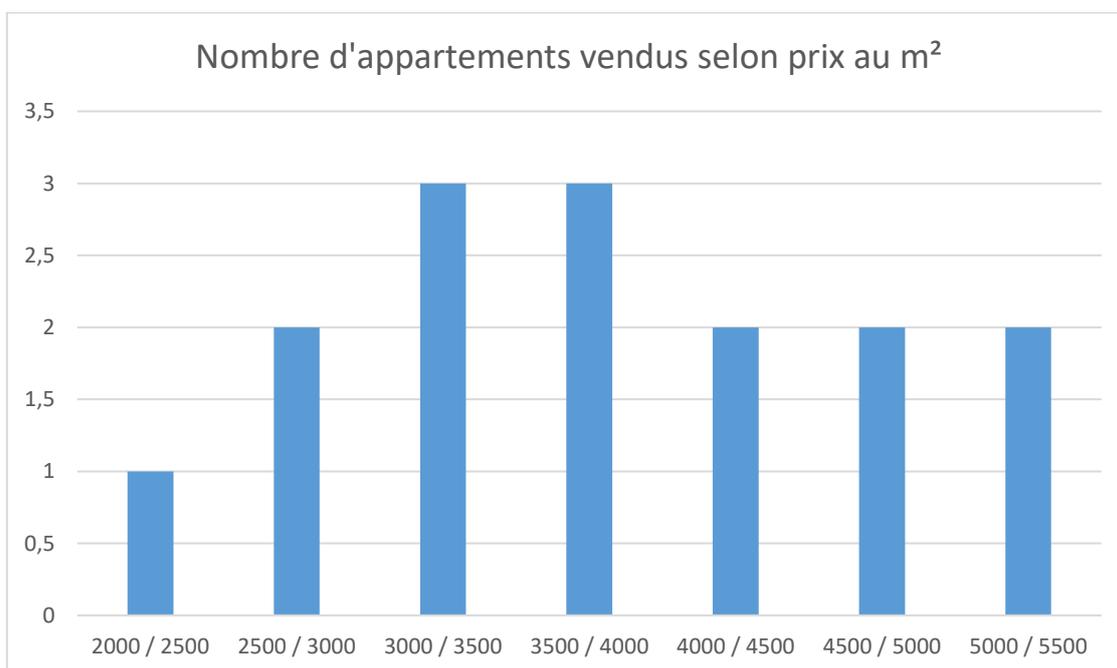
Plan	Dept	Commune	Adresse	Date vente	Année construct.	Nb pièces	N° etg	Surface Carrez(m²)	Surface utile(m²)	Prix(€)	Prix/m²(€) Surface Carrez	Prix/m²(€) Surface utile
1	31	TOULOUSE	6 RUE DU CHAPEAU ROUGE	13/02/2019	2005	3	02	80	80	343 628	4 283,04	4 295,35
2	31	TOULOUSE	16 ALL CHARLES DE FITTE	22/03/2018	2017	4	01	86	79	397 000	4 604,65	5 025,32
2	31	TOULOUSE	16 ALL CHARLES DE FITTE	29/01/2019	2017	4	01	86	86	271 000	3 151,16	3 151,16
2	31	TOULOUSE	16 ALL CHARLES DE FITTE	26/02/2019	2017	4	03	80	80	215 000	2 687,50	2 687,50
2	31	TOULOUSE	16 ALL CHARLES DE FITTE	11/06/2019	2017	4	01	80	80	202 500	2 524,25	2 536,88
2	31	TOULOUSE	16 ALL CHARLES DE FITTE	15/11/2018	2017	4	02	80	80	207 900	2 598,75	2 598,75
3	31	TOULOUSE	21 ALL CHARLES DE FITTE	07/02/2020	1972	3	04	80	80	314 500	3 931,25	3 931,25
4	31	TOULOUSE	23 ALL CHARLES DE FITTE	01/02/2018	1972	4	07	96	96	300 000	3 125,00	3 125,00
5	31	TOULOUSE	4 RUE DES COUTILLERS	17/08/2018	1800	3	01	82	80	335 000	4 102,88	4 187,50
6	31	TOULOUSE	17 AV DE LA GARONNETTE	30/01/2019	1978	5	00	105	109	455 000	4 351,98	4 174,31
7	31	TOULOUSE	62 AV DE LA GARONNETTE	26/09/2018	1985	5	00	89	89	368 000	4 134,83	4 134,83
8	31	TOULOUSE	19 RUE JOSEPH VIE	26/02/2018	1870	4	01	84	80	301 387	3 579,42	3 767,34
9	31	TOULOUSE	15 RUE DE LA LAQUE	12/09/2018	2010	3	01	95	107	456 400	4 787,08	4 265,42
10	31	TOULOUSE	8 RUE MARIE MAGNE	12/11/2018	1972	3	04	73	73	330 000	4 520,55	4 520,55
11	31	TOULOUSE	13 RUE MARIE MAGNE	09/05/2018	1875	4	01	91	92	300 000	3 279,76	3 260,87
12	31	TOULOUSE	16 RUE PERROLLIERES	22/10/2018	1875	3	01	105	103	551 950	5 241,19	5 358,74
13	31	TOULOUSE	2 RUE QUILMERY	21/06/2018	1830	3	02	79	79	432 000	5 468,35	5 468,35
14	31	TOULOUSE	9 RUE RECLUSANE	08/06/2018	1880	4	03	90	90	311 900	3 465,56	3 465,56
15	31	TOULOUSE	8 RUE DE LA REPUBLIQUE	18/05/2019	1875	2	00	80	80	152 500	1 914,63	1 906,25
16	31	TOULOUSE	45 RUE DE LA REPUBLIQUE	01/12/2017	1920	3	02	72	80	225 000	3 142,46	2 812,50
17	31	TOULOUSE	29 GDE RUE SAINT NICOLAS	04/10/2018	1875	3	01	91	91	323 854	3 558,94	3 558,94
18	31	TOULOUSE	4 RUE SAN SUBRA	18/12/2017	1992	3	02	72	72	210 000	2 916,67	2 916,67
18	31	TOULOUSE	4 RUE SAN SUBRA	08/02/2019	1992	4	03	894	76	220 000	2 894,74	2 894,74
19	31	TOULOUSE	4 B RUE DES TEINTURIERS	13/10/2018	1961	4	00	100	100	200 000	2 000,00	2 000,00
20	31	TOULOUSE	4 T RUE DES TEINTURIERS	02/02/2018	1961	4	00	100	100	520 000	5 200,00	5 200,00
21	31	TOULOUSE	18 RUE DES TEINTURIERS	21/12/2018	1850	2	03	74	74	174 000	2 351,35	2 351,35
22	31	TOULOUSE	28 RUE DES TEINTURIERS	29/03/2018	1920	4	02	86	84	308 400	3 593,99	3 671,43
23	31	TOULOUSE	38 RUE DES TEINTURIERS	09/05/2018	1973	3	04	84	68	338 550	4 042,87	4 978,68
24	31	TOULOUSE	20 QUAI DE TOUNIS	28/11/2017	1870	3	00	84	84	305 000	3 630,95	3 630,95
25	31	TOULOUSE	38 QUAI DE TOUNIS	10/10/2018	2009	4	00	80	80	419 000	5 237,50	5 237,50
26	31	TOULOUSE	48 QUAI DE TOUNIS	19/03/2018	1972	3	05	88	88	440 000	5 000,00	5 000,00
27	31	TOULOUSE	122 QUAI DE TOUNIS	19/07/2018	1875	4	01	95	99	300 000	3 162,89	3 030,30
28	31	TOULOUSE	27 RUE VIGIERIE	22/08/2018	1800	3	03	94	94	414 995	4 403,30	4 408,46

Analyse :

Comme vous pouvez le constater, 34 appartements d'une surface similaire au votre se sont vendus dans un rayon de 500m à votre bien ces trois dernières années.

Pour la suite de cette étude, nous ne garderons que les appartements comparables au votre (non situés en RDC, copropriétés similaires), soit 16 appartements.

Pour ces 16 appartements, le prix de vente net vendeur est assez hétérogène. Le prix de vente au m² moyen est de **3790€/m²**, le plus bas est de 2350€/m² et le plus haut est de 5470€/m².



II – Remarques & estimation suite visite

Nous avons visité votre appartement le 29 mai 2020. Voici les conclusions que nous pouvons tirer de cette visite.

L'environnement :

Très bien situé, l'appartement donne directement sur les arbres (cf. Photographies en annexes) de la place Laganne et le dôme de Saint-Cyprien est visible depuis la loggia.

Le métro Saint-Cyprien est à 300m à pied, tous les commerces sont à proximité et la prairie des filtres est de l'autre côté de la place Laganne. L'hypercentre de Toulouse est accessible à pied en moins de 5 minutes.

Enfin, le passage des voitures au niveau de la place est faible ce qui rend l'environnement très calme et agréable.

La résidence :

L'immeuble date des années 80' et est très bien entretenu, aussi bien de l'aspect extérieur que des parties communes.

L'accès à la résidence est très bien sécurisé avec un double contrôle pour rentrer.

L'appartement :

L'appartement, situé au 3^{ème} étage de la résidence, est traversant Est / Ouest avec un côté jour orienté Est avec un séjour donnant directement sur la place Laganne via une loggia entièrement vitrée (ce qui rend l'appartement particulièrement lumineux). Il se compose de trois chambres dont une annexée au séjour dont l'usage peut être modifiée, d'une cuisine séparée, d'une salle de bain et d'un WC séparé.

Une place de parking privée ainsi qu'une cave complète ce bien.

Améliorations envisageables dans le cadre de la vente :

Le chauffage de l'appartement est électrique et est assuré par des « grilles-pains » datant de la construction de l'immeuble. Les remplacer par des plus modernes serait un plus. Budget estimé : environ 3 000€ main d'œuvre comprise.

La salle de bain et la cuisine mériteraient un rafraichissement. Budget estimé : 2 500€ main d'œuvre comprise.

Afin de mettre en sécurité le tableau électrique, l'ajout d'un disjoncteur différentiel de 30mA est à prévoir. Budget estimé : 150€ main d'œuvre comprise.

Enfin, réaliser un devis pour l'ouverture de la cuisine sur le séjour à transmettre aux futurs acquéreurs serait un atout pour la vente.

Points positifs :	Points négatifs :
<ul style="list-style-type: none"> • Environnement calme & agréable tout en étant à proximité de l'hyper-centre • 3^{ème} étage sur 4 • Bon état général • Lumineux grâce notamment à la loggia • Bien conçu (pas ou peu de pertes de place) • Place de parking privée • Cave 	<ul style="list-style-type: none"> • Pas d'espace extérieur (balcon) • Rafratchissements à prévoir (cuisine, sdb, radiateurs)

Estimation :

Compte tenu des qualités & défauts de votre bien, du prix de vente des appartements similaires mais aussi et surtout de la tendance actuelle du marché, nous estimons pouvoir vendre votre appartement dans la fourchette haute des prix constatés.

Prix de vente au m² net vendeur : 5 200€/m²

Prix de vente net vendeur : 447 500€

Prix de vente frais d'agence inclus : 461 000€

Il s'agit ici des prix auxquels nous pensons que votre bien se vendra. Afin d'anticiper une future négociation, nous conseillons de le mettre en vente avec une majoration d'environ 5% sur le prix de vente net vendeur. Nous pouvons également essayer de le majorer davantage le premier mois de vente et vous faire un retour selon le nombre de visites et les retours que l'on aura.

Prix de vente affiché conseillé : 475 000€

III – Nos services

Une communication massive

Pour vendre votre bien dans les plus brefs délais, nous misons essentiellement sur la communication internet afin d'assurer **un maximum de visibilité** à votre annonce.

Plus de 85% de notre budget de fonctionnement est alloué à la diffusion de nos annonces sur les principaux sites professionnels.

De plus, nos publicités en ligne, via Google, Facebook ou encore Bing, nous permettent d'avoir **plus de 500 visiteurs par jour** sur notre site internet. Nous avons ainsi pu obtenir, grâce à la page « investir à Toulouse » de notre site, un nombre important de personnes souhaitant investir dans la pierre à Toulouse.

Enfin, nous partageons également un fichier client avec plusieurs agences indépendantes de la région toulousaine pour maximiser les chances de vendre rapidement votre bien.

Enchères immobilières privées

Si vous le souhaitez, nous pouvons lancer via notre partenaire Kandle – Enchères immobilières privées – un appel d'offres pour votre bien pendant 21 jours. Cela permet de mettre directement en concurrence les acquéreurs potentiels et ainsi faire grimper le prix de votre bien !

Cette solution est idéale pour les biens situés dans une zone à forte demande.

Agence indépendante

Chez MyCasa, nous ne sommes pas des salariés mais des **conseillers immobiliers indépendants**, rémunérés uniquement si nous parvenons à vendre votre bien. Par conséquent, nous n'avons aucun intérêt à prendre votre bien à la vente et vous oublier après.

De plus, le fait d'être une agence indépendante en ligne nous permet de considérablement diminuer nos frais d'agence. En comparaison, nous sommes en moyenne **40% moins cher que nos concurrents**, une différence qui peut s'avérer être cruciale pour les acquéreurs potentiels !

Vérification de la solvabilité de l'acquéreur

Avant de vous présenter une offre pour votre bien, nous **vérifions systématiquement la solvabilité de l'acquéreur**. Un dossier de financement est alors demandé, avec un premier accord de principe du banquier ou du courtier en crédit immobilier, afin de ne pas avoir de mauvaises surprises une fois le compromis de vente signé !

Suivi de la vente

Nous assurons également tout le suivi de la vente de votre bien, des visites jusqu'à la signature de l'acte de vente chez le notaire.

Enfin, vous serez tenu informé **tous les 15 jours** de l'avancement de la vente de votre bien.



Contact

Pour plus d'informations,
vous pouvez nous joindre au

05 81 34 43 07

ou par mail :

contact@mycasa-toulouse.fr

A bientôt !

Annexes :















MYCASA



