Camille Vidal

AVIS DE VALEUR

Maison de 4 pièces

Quartier ouest (adresse fictive), 11100 Narbonne

Établi le 13 novembre 2026 pour M. et Mme Martin

CV

VOTRE CONSEILLER

Camille Vidal

Conseillère immobilière indépendante (personnage fictif)

06 00 00 00 00 | camille.vidal@exemple.fr

Document établi pour M. et Mme Martin. Avis de valeur, sans valeur d'expertise.

01

Le bien

Quartier ouest (adresse fictive), 11100 Narbonne

100 m²	4	320 m²
surface habitable	pièces	terrain

Maison de plain-pied de 100 m² habitables sur un terrain de 320 m², avec garage. Bien fictif, créé pour cette démonstration.

Caractéristiques

Type	Maison de plain-pied
Chambres	3
Stationnement	Garage
État	Cuisine et salle d'eau d'origine

Points forts

- Plain-pied
- Garage
- Terrain de 320 m²

Points d'attention

- Cuisine et salle d'eau à rafraîchir

02

L'environnement

Ce qui entoure le bien, d'après des sources publiques

CATÉGORIE	NOM	DISTANCE À VOL D'OISEAU	SOURCE ET DATE
École	Ecole maternelle Marx Dormoy (public)	290 m	Annuaire de l'éducation, 13/11/2026
Collège	Collège Jules Ferry (public)	960 m	Annuaire de l'éducation, 13/11/2026

À compléter par votre conseiller : commerces, santé, transports et services publics, non relevés dans cet exemple.

Les risques connus

Liste de Géorisques pour l'adresse du bien. Ces informations figurent aussi dans l'état des risques remis à l'acquéreur.

RISQUE	À L'ADRESSE	DANS LA COMMUNE
Inondation	Risque non Connu	Risque Existant
Remontée de nappe	Risque Inconnu	Risque Existant
Risques côtiers (submersion marine, tsunami)	Risque non Connu	Risque Existant
Séisme	Risque Existant - faible	Risque Existant - faible
Mouvements de terrain	Risque Inconnu	Risque Existant
Retrait gonflement des argiles	Risque Existant - modéré	Risque Existant - important
Feu de foret	Risque Inconnu	Risque Existant
Radon	Risque Existant - modéré	Risque Existant - modéré
Installations industrielles classées (ICPE)	Risque non Concerne	Risque Concerne
Nucléaire	Risque non Concerne	Risque Concerne
Canalisations de transport de matières dangereuses	Risque Concerne	Risque Concerne
Pollution des sols	Risque Concerne	Risque Concerne

03

Le marché

Les ventes de maisons dans la commune



Prix moyen au m² des ventes de maisons de la commune, par période de 12 mois (Statistiques DVF, data.gouv.fr, consulté le 13/11/2026). Une moyenne communale décrit la tendance : la valeur de votre bien vient des ventes voisines.

-2,3 %

évolution du prix moyen sur un an

386

ventes sur les 12 derniers mois publiés

04

Les ventes comparables

Ventes réelles, enregistrées par l'administration fiscale

6 ventes de maisons d'un seul logement, de surface proche (à 25 % près), signées dans les 24 mois qui précèdent la dernière vente publiée, le 30/06/2026, les plus proches de votre bien.

2 707 €/m²
prix médian au m², prix de référence

2 403 à 2 865 €/m²
la moitié centrale des prix au m²

118
ventes semblables à moins de 1,5 km du bien



Chaque point est une vente retenue.

	DATE	RUE	SURFACE	TERRAIN	PRIX	PRIX AU m²	DISTANCE
1	19/07/2024	Rue du Depot	115 m²	540 m²	200 000 €	1 739 €	146 m
2	04/07/2025	Rue des Corbieres	92 m²	315 m²	250 000 €	2 717 €	151 m
3	26/11/2025	Imp des Corbieres	87 m²	144 m²	200 500 €	2 305 €	197 m
4	24/10/2025	Rue Paul Constant	89 m²	451 m²	240 000 €	2 697 €	272 m
5	07/11/2024	Rue du 143e Regt D Infanterie	80 m²	265 m²	233 150 €	2 914 €	290 m
6	24/10/2025	Rue du 143e Regt D Infanterie	87 m²	318 m²	275 000 €	3 161 €	290 m

Source : DVF, administration fiscale, consulté le 13/11/2026. Dernière vente publiée : 30/06/2026. Les rues sont données sans numéro.

05

La méthode

Chaque étape se vérifie à la main

01 **Les ventes réelles.** Je pars des ventes enregistrées par l'administration fiscale (DVF), publiées avec quelques mois de décalage. Dernière vente publiée : 30/06/2026.

02 **Les ventes comparables.** Je retiens les 6 ventes de maisons les plus proches, d'un seul logement, de surface proche de la vôtre, signées dans les 24 mois précédant la dernière vente publiée.

03 **Le prix de référence.** La médiane de leurs prix au m², arrondie à l'euro : 2 707 €. La moitié des ventes est au-dessus, l'autre moitié au-dessous.

04 **La valeur par les ventes.** 100 m² × 2 707 € = 270 700 €, arrondi à la centaine d'euros.

05 **Les atouts et les points d'attention de votre bien.** État -3 % (Cuisine et salle d'eau d'origine, à rafraîchir). Valeur estimée : 262 600 €.

06 **La fourchette.** Elle applique à la valeur estimée l'écart observé entre cette méthode et le prix réel des ventes récentes du secteur.

Les estimations côte à côte

SOURCE	VALEUR	CE QU'ELLE MESURE
Ventes voisines (DVF)	270 700 €	médiane de 6 ventes réelles

06

Fourchette et prix conseillé

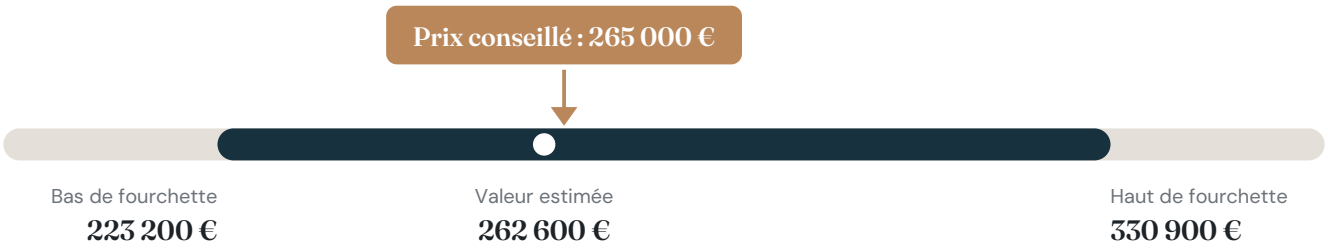
Ma recommandation

PRIX DE PRÉSENTATION CONSEILLÉ

265 000 €

Bas de fourchette
223 200 €

Haut de fourchette
330 900 €



Comment cette fourchette est établie. Elle s'appuie sur les 6 ventes comparables retenues, signées de juillet 2024 à novembre 2025 à 290 m au plus de votre bien, et sur l'écart observé entre cette méthode et le prix réel de 31 ventes récentes de maisons du secteur. Elle tient compte des ajustements propres à votre bien.

07

Mentions et sources

Avis de valeur établi le 13/11/2026, sans valeur d'expertise. Ventes : DVF, administration fiscale, consulté le 13/11/2026.

Les sources

- DVF, administration fiscale, par section cadastrale (app.dvf.etalab.gouv.fr), consulté le 13/11/2026
- DPE des logements existants, ADEME (data.ademe.fr), consulté le 13/11/2026
- Géorisques, rapport de l'adresse (georisques.gouv.fr), consulté le 13/11/2026
- Statistiques DVF mensuelles par commune, data.gouv.fr, consulté le 13/11/2026
- Environnement : Annuaire de l'éducation, 13/11/2026

Votre conseiller

Nom	Camille Vidal
Réseau et statut	Conseillère immobilière indépendante (personnage fictif)
SIREN et inscription au guichet unique	exemple de démonstration, sans SIREN
Téléphone	06 00 00 00 00
Mail	camille.vidal@exemple.fr
Page conseiller	exemple de démonstration

Mentions du réseau

Exemple de démonstration Mon QG Immo. Le bien, les vendeurs et la conseillère sont fictifs ; les ventes comparables sont des ventes réelles, lues dans les données publiques DVF.

Fait le 13 novembre 2026

Camille Vidal

Signature