AVIS DE VALEUR

ÉTABLI À DISTANCE SUR DOSSIER

Maison d'habitation

27 rue de la Somme - 24750 BOULAZAC ISLE MANOIRE

À la demande de M. et Mme DUPONT



Photographie du bien - exemple de présentation

Date de valeur : 24 août 2026

EXEMPLE FICTIF - DOCUMENT DE DÉMONSTRATION

SOMMAIRE

01 - Mission et pièces communiquées
02 - Situation géographique
03 - Situation juridique
04 - Situation administrative
05 - Description du bien
06 - Diagnostics techniques et situation fiscale
07 - Analyse de marché
08 - Éléments d'appréciation
09 - Évaluation par comparaison
10 - Conclusion et avis de valeur
11 - Conditions d'établissement et réserves

01 - Mission et pièces communiquées

Le demandeur

Pour faire suite à la validation de la commande du 22 août 2026 et à la transmission des éléments du dossier, M. et Mme DUPONT, agissant en qualité de propriétaires, ont demandé l'établissement d'un avis de valeur concernant leur maison située 27 rue de la Somme à Boulazac Isle Manoire.

La mission

La mission consiste à établir un avis de valeur du bien à la date du 24 août 2026. Le présent document est établi à distance, sans visite physique, à partir des documents, photographies et informations communiqués, complétés par les recherches publiques et l'analyse des données de marché disponibles.

Désignation sommaire du bien

Maison d'habitation comprenant au niveau bas une entrée, des locaux annexes et un garage ; à l'étage, un séjour, une cuisine, deux chambres, une salle d'eau et un WC. Jardin clos. Référence cadastrale : section AA n° 344 - contenance 385 m².

Pièces communiquées

- Titre de propriété ;
- Avis de taxe foncière 2025 ;
- Attestation de mesurage « surface habitable » ;
- Factures de travaux réalisés en 2018 : toiture, isolation, plomberie, électricité, peintures, menuiseries et cuisine ;
- Photographies intérieures et extérieures.

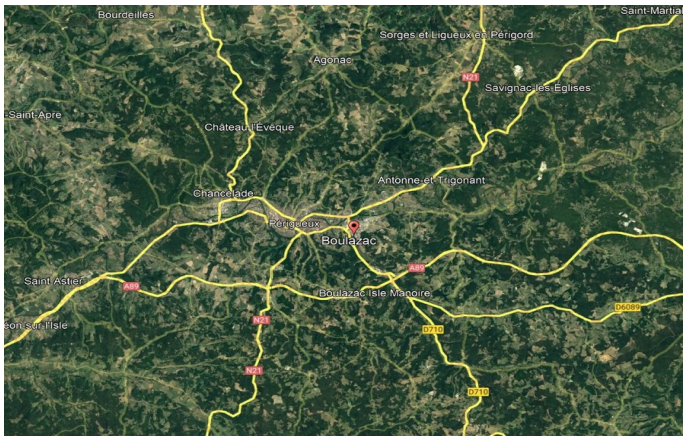
Pièces non communiquées ou non disponibles

- Plans complets de la maison ;
- Dossier de diagnostics techniques à jour ;
- Contrôle récent de l'assainissement, le cas échéant.

La portée de l'avis et les réserves liées à une évaluation réalisée à distance sont précisées au chapitre 11.

02 - Situation géographique

Région : Nouvelle-Aquitaine - Département : Dordogne (24) - Communauté d'agglomération : Le Grand Périgueux - Commune : Boulazac Isle Manoire (24750) - Quartier : Barnabé.



Situation dans l'agglomération de Périgueux



Localisation du bien - 27 rue de la Somme

Environnement

Le bien est situé dans le secteur historique de Boulazac, directement rattaché à l'agglomération de Périgueux. La commune appartient à la Communauté d'agglomération du Grand Périgueux et bénéficie des commerces, services, équipements scolaires, sportifs et de santé de l'agglomération.

Le secteur de Boulazac forme une continuité urbaine avec Périgueux. Il associe quartiers résidentiels, équipements publics, commerces et zones d'activités. Les principaux axes routiers et le réseau de transports urbains assurent une bonne desserte du secteur.

Pour l'évaluation, la localisation est appréciée à l'échelle du quartier et du bassin de marché réellement comparable, et non à la seule échelle communale.

03 - Situation juridique

Les biens et droits immobiliers appartiennent à M. et Mme DUPONT pour les avoir acquis de M. et Mme GIRADEAU aux termes d'un acte reçu par Me BORIE, notaire à Périgueux, le 20 août 2018.

Aucune servitude particulière susceptible d'influer manifestement sur la valeur n'a été relevée dans les éléments du titre communiqué. Cet examen est limité aux informations utiles à l'évaluation et ne constitue pas un audit juridique exhaustif du titre de propriété.

04 - Situation administrative

04.01 - Cadastre

Le terrain d'assiette est cadastré section AA n° 344 pour une contenance de 385 m².



Extrait cadastral - parcelle étudiée

Le plan cadastral fait apparaître un petit cabanon au fond du jardin qui n'est pas repris dans la désignation du bien figurant au titre communiqué. Cet élément est signalé comme information à vérifier.

04.02 - Urbanisme

La commune relève du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Grand Périgueux. Le bien est situé en zone UBb, correspondant au secteur résidentiel de Barnabé à Boulazac.



Extrait du zonage du PLUi

Les informations d'urbanisme sont prises en compte comme éléments de contexte. Elles ne préjugent pas de la réponse de l'administration sur un projet particulier.

04.03 - Risques naturels et technologiques



Synthèse Géorisques - source : georisques.gouv.fr - consultation du 24 août 2026

La consultation de Géorisques fait notamment ressortir une exposition aux mouvements de terrain, un classement en zone d'exposition modérée au retrait-gonflement des argiles et la présence d'une canalisation de transport de matières dangereuses dans le secteur. Ces informations constituent des éléments de contexte pour l'évaluation.

Elles ne valent ni étude géotechnique, ni diagnostic de pollution, ni contrôle de conformité réglementaire.

05 - Description du bien

Terrain et implantation

La propriété est édifiée sur une parcelle de 385 m², de configuration sensiblement rectangulaire, accueillant la maison et un espace extérieur principalement aménagé en jardin. La propriété est close sur rue. L'accès au garage s'effectue directement depuis l'extérieur et un accès piéton dessert l'entrée de l'habitation.

Description générale de la construction

Il s'agit d'une maison individuelle élevée sur deux niveaux. Le niveau bas comprend une partie d'entrée et de circulation ainsi que des locaux annexes et un garage. L'étage constitue le niveau principal d'habitation. La construction est de type traditionnel, avec murs maçonnés enduits et toiture à deux pans couverte de tuiles.

Surfaces

Le mesurage communiqué fait ressortir une surface habitable totale de 57,01 m². Il distingue également 11,25 m² de surfaces annexes et 37,77 m² de surfaces non prises en compte dans la surface habitable, correspondant principalement au garage et à la cage d'escalier.

Local	Surface	Observation
Niveau bas - entrée	5,52 m²	Habitable
Niveau bas - dégagement	2,68 m²	Annexe
Niveau bas - cellier	8,57 m²	Annexe
Garage	35,39 m²	Non habitable
Étage - palier	1,49 m²	Habitable
Cuisine	8,06 m²	Habitable
Salle d'eau	3,36 m²	Habitable
Dégagement	1,94 m²	Habitable
WC	1,04 m²	Habitable
Chambre 1	9,24 m²	Habitable
Chambre 2	9,18 m²	Habitable
Séjour	15,93 m²	Habitable

Les surfaces sont reprises telles qu'elles figurent dans le document de mesurage communiqué. Elles n'ont pas été vérifiées sur place.

Synthèse du mesurage

Surface habitable : 57,01 m²
(cinquante sept mètres carrés un décimètre carré)
Surface des annexes : 11,25 m² – Surface non prise en compte : 37,77 m²

Résultats détaillés du mesurage

LOCAUX	Commentaires	Surfaces habitables	Surfaces des annexes	Surfaces NPC (1)
Maison d'habitation RDC Entrée		5,52 m²		
Maison d'habitation RDC Dégagement	Sous-sol		*2,68 m²*	
Maison d'habitation RDC Cellier	Cellier sous-sol		*8,57 m²*	
Maison d'habitation RDC Garage	Garage en sous-sol			*35,39 m²*
Maison d'habitation 1er étage Palier		1,49 m²		
Maison d'habitation 1er étage Palier	Cage d'escalier			*2,38 m²*
Maison d'habitation 1er étage Cuisine		8,06 m²		
Maison d'habitation 1er étage Salle d'eau		3,36 m²		
Maison d'habitation 1er étage Dégagement		1,94 m²		
Maison d'habitation 1er étage Dégagement	Placard	0,41 m²		
Maison d'habitation 1er étage WC		1,04 m²		
Maison d'habitation 1er étage Chambre 1		9,24 m²		
Maison d'habitation 1er étage Chambre 1	Placard	0,42 m²		
Maison d'habitation 1er étage Chambre 2		9,18 m²		
Maison d'habitation 1er étage Chambre 2	Placard	0,42 m²		
Maison d'habitation 1er étage Séjour Salon		15,93 m²		
(1) Non prises en compte	**SURFACES TOTALES**	**57,01 m²**	***11,25 m²***	***37,77 m²***

Extrait de l'attestation de mesurage communiquée

Distribution intérieure, équipements et état apparent

Niveau bas

L'entrée indépendante dessert l'escalier vers l'étage ainsi qu'un dégagement, un cellier et un garage d'environ 35,39 m². Le garage constitue une annexe importante au regard de la surface habitable et permet le stationnement ainsi que du stockage.

Étage

Le palier et le dégagement distribuent un séjour de 15,93 m², une cuisine indépendante de 8,06 m², deux chambres d'environ 9,2 m² chacune, une salle d'eau et un WC indépendant.

Séjour et cuisine

Le séjour bénéficie d'une large ouverture vitrée et d'un bon apport de lumière naturelle. La cuisine est aménagée et équipée ; elle dispose de deux fenêtres.

Chambres et salle d'eau

Les deux chambres présentent des surfaces proches et des finitions homogènes. La salle d'eau comprend une douche de grandes dimensions, un meuble vasque, un sèche-serviettes et une fenêtre.

Équipements

Les photographies font apparaître un chauffage central par radiateurs, une chaudière murale au niveau du garage, des menuiseries paraissant majoritairement en PVC double vitrage, une cuisine aménagée et une salle d'eau modernisée.

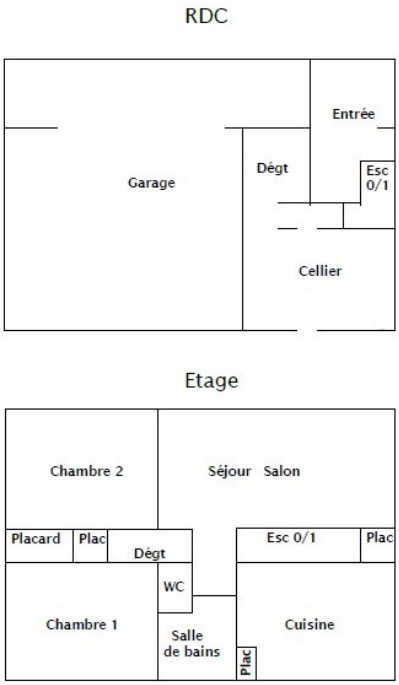
Travaux et état apparent

Les factures communiquées font état de travaux importants réalisés en 2018, notamment sur la toiture, l'isolation, la plomberie, l'électricité, les peintures, les menuiseries et la cuisine. Les pièces d'habitation présentent un état d'entretien satisfaisant sur les photographies ; les annexes du niveau bas conservent un niveau de finition plus sommaire correspondant à leur usage.

Synthèse descriptive

Le bien se caractérise par une surface habitable limitée, compensée en partie par des annexes importantes, en particulier le garage et le cellier. L'habitation est principalement organisée à l'étage. La parcelle close de 385 m² et les travaux documentés constituent des éléments à prendre en compte dans l'appréciation globale.

Plan sommaire



Plan sommaire du bien - non coté

06 - Diagnostics techniques et situation fiscale

Aucun dossier de diagnostics techniques à jour n'a été communiqué. Cette absence limite notamment l'appréciation de la performance énergétique, des installations et de certains risques techniques. Aucune prime ni décote chiffrée spécifique liée au DPE n'est retenue dans le présent exemple en l'absence de diagnostic actualisé.

Le montant de la taxe foncière communiqué pour l'année 2025 s'élève à 716 €.

Photographies du dossier



Façade principale



Séjour



Cuisine



Salle d'eau



Chambre 1



Chambre 2

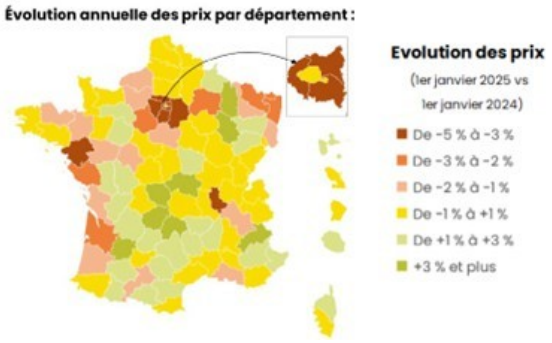
07 - Analyse de marché

Contexte général

Après le recul marqué observé en 2023 et 2024, le marché immobilier ancien a connu une phase de stabilisation puis de reprise modérée de l'activité. Cette évolution ne signifie pas un retour uniforme à la hausse : les écarts demeurent importants selon les secteurs, la qualité des biens, leur état et leur performance énergétique.



Évolution du volume des ventes de logements anciens



Évolution annuelle des prix par département

Marché local

En Dordogne, les valeurs restent contrastées selon les secteurs. L'agglomération de Périgueux bénéficie d'un marché plus actif que de nombreuses zones rurales du département. Pour les maisons anciennes, les écarts de prix sont importants selon la localisation précise, la surface, le terrain, l'état d'entretien, les travaux réalisés et la présence d'annexes.

Dans le cas présent, l'analyse locale et les mutations intervenues à proximité du bien priment sur les indicateurs nationaux ou départementaux. Les données générales servent uniquement à replacer l'évaluation dans son contexte.

Sources : données de mutations DVF/DVI ; Notaires de France ; INSEE ; données publiques consultées à la date de valeur.

08 - Éléments d'appréciation

Éléments favorables

- Proximité de Périgueux et des services ;
- Travaux importants documentés ;
- Toiture refaite selon les justificatifs transmis ;
- Terrain clos ;
- Garage d'environ 35 m² et cellier ;
- Présentation intérieure homogène sur les photographies.

Éléments modérateurs / à confirmer

- Surface habitable limitée à 57,01 m² ;
- Habitation principalement organisée à l'étage ;
- Annexes non valorisables au même niveau que l'habitation ;
- Absence de diagnostics techniques à jour ;
- Performance énergétique à confirmer ;
- Situation de l'assainissement à confirmer le cas échéant.

09 - Évaluation par comparaison

La méthode principale retenue est la comparaison. Elle consiste à rapprocher le bien de transactions réellement enregistrées pour des maisons présentant des caractéristiques et une localisation aussi proches que possible.

L'échantillon élargi comprend 33 mutations réalisées sur le secteur en 2024 et 2025. Les prix unitaires présentent une dispersion importante et la moyenne simple de l'échantillon ressort à environ 1 967 €/m² bâti. Cette moyenne constitue un indicateur général du marché : elle n'est pas appliquée mécaniquement au bien étudié.

Parmi cet échantillon, six références ont été retenues en priorité en raison de leur localisation, de leur date de mutation et de leur proximité en surface bâtie et/ou en surface de terrain. Leur moyenne simple ressort à environ 2 019 €/m² bâti.

Date	Adresse	Prix	Surf. bâtie (m²)	Terrain (m²)	Prix / m² bâti
12/2025	14 rue John Kennedy	171 000 €	64	242	2 672
11/2024	50 rue des Jardins	137 000 €	65	245	2 108
11/2024	184 route de Lyon	148 500 €	72	554	2 063
07/2024	22 rue Thomas Edison	139 800 €	74	317	1 889
07/2024	32 rue Thomas Edison	98 500 €	56	159	1 759
05/2024	8 rue du Luxembourg	122 000 €	75	325	1 627

Analyse des références et valeur retenue

La lecture des références fait apparaître plusieurs repères. La vente du 32 rue Thomas Edison (98 500 € pour 56 m² bâtis et 159 m² de terrain) constitue un point bas pour une surface très proche, mais avec un terrain sensiblement plus petit. La vente du 8 rue du Luxembourg (122 000 € pour 75 m² et 325 m² de terrain) fournit un repère intermédiaire. Les ventes du 50 rue des Jardins (137 000 € pour 65 m² et 245 m² de terrain), du 22 rue Thomas Edison (139 800 € pour 74 m² et 317 m² de terrain) et du 184 route de Lyon (148 500 € pour 72 m² et 554 m² de terrain) encadrent la zone de valeur supérieure. La vente du 14 rue John Kennedy (171 000 € pour 64 m²) correspond à un niveau haut du marché et n'est pas transposée directement.

Une mutation située 6 rue de la Somme a par ailleurs été relevée à 140 000 € pour 40 m² bâtis, soit 3 500 €/m². Sa proximité géographique est intéressante, mais sa surface très faible et son prix unitaire atypique au regard de l'échantillon ne permettent pas de la retenir parmi les comparaisons principales. Le bien étudié développe 57,01 m² habitables, auxquels s'ajoutent un garage d'environ 35 m² et un cellier, sur une parcelle de 385 m². Les travaux importants documentés en 2018 et les annexes conduisent à le positionner au-dessus des références les moins valorisées, tandis que la surface habitable limitée et l'organisation principalement à l'étage ne permettent pas de retenir les niveaux les plus élevés.

Le rapprochement de ces références conduit ainsi à retenir une valeur comprise entre 125 000 € et 135 000 €, avec une valeur centrale voisine de 130 000 €. Rapportée à la seule surface habitable, cette valeur centrale représente environ 2 280 €/m² ; ce ratio constitue uniquement un contrôle de cohérence, les annexes et le terrain participant à la valeur globale sans être assimilés à de la surface habitable.

10 - Conclusion et avis de valeur

125 000 € à 135 000 €

Cette fourchette constitue une opinion de valeur à la date du 24 août 2026. Elle ne préjuge pas du prix auquel une transaction pourrait effectivement être conclue ni de son délai de réalisation.

11 - Conditions d'établissement et réserves

Le présent document constitue un avis de valeur établi à distance sur dossier. Il ne constitue pas une expertise en évaluation immobilière et n'a pas donné lieu à une visite physique du bien.

La description, l'état apparent, les surfaces et les équipements sont appréciés à partir des documents, photographies et informations transmis par le demandeur. Ces éléments sont utilisés tels qu'ils ont été communiqués et ne font l'objet d'aucune vérification matérielle sur place.

Aucune mission de diagnostic technique, contrôle structurel, recherche d'humidité, vérification de toiture, d'installation électrique, de plomberie, de chauffage, d'assainissement ou de conformité réglementaire n'a été réalisée.

L'examen du titre de propriété et des informations d'urbanisme est limité aux éléments utiles à l'évaluation. Il ne vaut pas audit juridique, recherche hypothécaire, garantie de l'absence de servitudes ni validation de la conformité des constructions et aménagements.

Les informations Géorisques et autres données publiques sont utilisées comme éléments de contexte. Elles ne remplacent pas une étude technique spécifique du sol, de la pollution ou des risques.

Les références de marché utilisées sont notamment issues des données de mutations immobilières mises à disposition par l'administration et des bases de données accessibles à la date de valeur. Elles permettent de connaître notamment l'adresse du bien vendu, la date et le prix de la mutation ainsi que certaines surfaces déclarées. Elles ne renseignent pas toujours précisément l'état intérieur du bien au jour de la vente, son niveau d'entretien, la qualité de ses prestations, ses équipements, les travaux réalisés ou certaines caractéristiques particulières. Les références retenues constituent donc des éléments de comparaison appréciés en fonction des informations disponibles ; elles ne correspondent pas nécessairement à des biens strictement identiques au bien évalué.

La valeur exprimée est valable à la date retenue. Toute modification du bien, communication d'un document nouveau ou évolution du marché postérieure à cette date peut conduire à reconsidérer l'opinion de valeur.

L'avis de valeur est établi pour le demandeur et concerne le bien décrit dans le présent document. Toute utilisation dans un contexte nécessitant une expertise en évaluation immobilière doit faire l'objet d'une mission distincte adaptée à cet usage.

Sources principales

Documents communiqués par le demandeur ; données cadastrales et urbanistiques publiques ; Géorisques ; données de mutations DVF/DVI ; sources de conjoncture immobilière consultées à la date de valeur.

Identification professionnelle

Service	AVIS2VALEUR.FR
Identification	SIREN : 903 206 795 - SIRET : 903 206 795 00010
Contact	contact@avis2valeur.fr - Responsabilité civile professionnelle souscrite

Établi le 24 août 2026
Pour AVIS2VALEUR.FR
Expert en évaluation immobilière

