Estimeur

# Rapport d'estimation détaillé

Édité le 4 novembre 2026 - estimation version 1

## 12 rue de l'Exemple, 35000 Rennes

Appartement · 72 m² · 3 pièces · 2 chambres

**PRIX CONSEILLÉ**

**286 000 €**

**Indice de confiance A - Très bonne (90/100)**

| 272 000 € | 301 000 € |
|---|---|
| Fourchette basse | Fourchette haute |

| | |
|---|---|
| Référence du bien | **e7a3c1d4-5b2f-4e86-9c10-3f7d2a6b8e15** |
| Date d'édition | **4 novembre 2026** |
| Estimation calculée le | **4 novembre 2026** |
| Valable jusqu'au | **2 février 2027** |
| Prix au m² conseillé | **3 976 € /m²** |

### Avertissement

Cette estimation est un avis de valeur indicatif, fondé sur des données publiques et un traitement algorithmique. Elle ne constitue ni une expertise immobilière au sens de la Charte de l'expertise en évaluation immobilière, ni un avis de valeur engageant, et n'est pas opposable aux tiers (administration fiscale, notaire, banque, tribunal). Elle ne remplace pas l'avis d'un professionnel de l'immobilier. Source des transactions : base « Demandes de valeurs foncières » (DGFiP), licence ouverte Etalab 2.0.

### Ce que contient ce rapport


| | |
|---|---|
| Couverture et résultat | page 1 |
| Synthèse | page 2 |
| Les caractéristiques de votre bien | page 3 |
| Méthodologie | page 4 |
| Les ventes comparables retenues | page 5 |
| Le marché local | page 6 |
| L'analyse des photos | page 7 |
| Recommandations et mentions | page 8 |

# Synthèse

Les sorties du moteur d'estimation pour ce bien, telles qu'elles ont été calculées. Chaque ligne est reprise et détaillée dans les pages suivantes.

## Résultat de l'estimation

| | |
|---|---|
| Prix conseillé | **286 000 €** |
| Fourchette basse | **272 000 €** |
| Fourchette haute | **301 000 €** |
| Prix au m² conseillé | **3 976 € /m²** |
| Indice de confiance | **90/100 - classe A (Très bonne)** |
| Délai de vente estimé | **90 jours - moyenne nationale, indicative** |
| Version de l'estimation | **V1** |

## Détail de l'indice de confiance

| | |
|---|---|
| Nombre de ventes comparables | **40 / 40 points** |
| Dispersion des prix au m² | **30 / 30 points** |
| Fraîcheur des ventes | **10 / 20 points** |
| Analyse des photos | **10 / 10 points** |

## Positionnement face au marché local

| | |
|---|---|
| Médiane locale | **3 980 € /m²** |
| Votre bien | **3 976 € /m²** |
| Écart | **-0,1 %** |

Votre bien se situe en dessous de la médiane locale : ses caractéristiques pèsent sur son prix par rapport aux ventes voisines.

## Réserves attachées à cette estimation

Aucune annonce de marché comparable n'était disponible : le prix repose à 100 % sur les ventes conclues.

# Les caractéristiques de votre bien

Les informations que vous avez saisies, telles qu'elles ont été soumises au moteur. Les champs laissés vides ne figurent pas ici.

### LOCALISATION

| | |
|---|---|
| Adresse | **12 rue de l'Exemple, 35000 Rennes** |

### TYPE ET SURFACES

| | |
|---|---|
| Type de bien | **Appartement** |
| Surface habitable | **72 m²** |
| Surface loi Carrez | **70,5 m²** |

### COMPOSITION

| | |
|---|---|
| Pièces principales | **3** |
| Chambres | **2** |
| Salles de bain | **1** |
| WC | **1** |

### BÂTIMENT

| | |
|---|---|
| Étage du bien | **3** |
| Nombre d'étages de l'immeuble | **5** |
| Ascenseur | **Oui** |
| Année de construction | **1974** |

### ÉTAT ET DIAGNOSTICS

| | |
|---|---|
| Classe DPE | **E** |
| Classe GES | **E** |
| Coûts annuels d'énergie — minimum | **1 320 € /an** |
| Coûts annuels d'énergie — maximum | **1 790 € /an** |
| Année de réalisation du DPE | **2023** |
| État général | **Bon état** |

### ÉTAT ET DIAGNOSTICS (SUITE)

| | |
|---|---|
| Travaux réalisés (moins de 10 ans) | **Cuisine, Fenêtres** |
| Travaux à prévoir | **Salle de bain** |

### CONFORT ET ÉQUIPEMENTS

| | |
|---|---|
| Type de chauffage | **Collectif** |
| Énergie de chauffage | **Gaz** |
| Climatisation | **Non** |
| Extérieurs | **Balcon** |
| Surface du balcon | **6 m²** |
| Stationnement | **Aucun** |
| Cave | **Oui** |
| Exposition principale | **Ouest** |
| Vue | **Vis-à-vis** |
| Nuisances | **Bruit routier** |

### COPROPRIÉTÉ

| | |
|---|---|
| Bien en copropriété | **Oui** |
| Nombre de lots | **48** |
| Charges annuelles | **2 400 € /an** |
| Procédure en cours | **Non** |

### FISCALITÉ ET OCCUPATION

| | |
|---|---|
| Taxe foncière annuelle | **1 180 € /an** |
| Occupation | **Libre** |

10 photos analysées pour ce bien. Les images elles-mêmes ne sont pas conservées : voir page 7 pour ce qui en a été retenu.

# Méthodologie

## Les sources mobilisées

- Ventes conclues (DVF, DGFiP) : 2 378 ventes candidates dans la zone de recherche, dont 15 retenues comme comparables.
- Annonces de marché : aucune annonce comparable n'était disponible. Le prix au m² repose donc à 100 % sur les ventes conclues.
- Barème d'ajustements : table de règles nommées, appliquée aux caractéristiques du bien (détail ci-dessous).
- Analyse des photos : 10 photos analysées, converties en classes d'état, de luminosité et de standing (page 7).

## Sélection et pondération des ventes comparables

| | |
|---|---|
| Rayon de recherche retenu | **500 m** |
| Ventes comparables retenues | **15** |
| Tendance annuelle du marché local | **+2,5 %** |

Le rayon part de 500 m et s'élargit par paliers (500 m, 1, 2, 5 puis 10 km) jusqu'à réunir quinze ventes comparables. Sont écartées les ventes de type différent, celles dont la surface s'écarte de plus de 30 % ou le nombre de pièces de plus d'une unité, celles de plus de 24 mois, et les 5 % extrêmes de la distribution locale des prix au m².

Chaque vente retenue est d'abord actualisée à la date du jour par la tendance locale, puis pondérée par trois coefficients multipliés entre eux : l'ancienneté (poids divisé par deux tous les douze mois), la distance (poids inversement proportionnel à la distance en kilomètres) et l'écart de surface. Le prix au m² de référence est la médiane pondérée de ces valeurs — la valeur qui partage la masse des poids en deux, et non une moyenne, qu'une seule vente atypique suffirait à déplacer.

## Barème d'ajustements appliqué à votre bien

| Caractéristique | Ajustement |
|---|---|
| Étage élevé avec ascenseur | +3,0 % |
| Balcon | +3,0 % |
| Cave | +1,0 % |
| Vis-à-vis direct | -2,0 % |
| DPE E | -3,0 % |
| Cuisine équipée récente | +1,5 % |
| Salle de bains vétuste | -1,5 % |
| Rangements intégrés | +0,5 % |
| Peintures défraîchies | -1,0 % |

| | |
|---|---|
| Somme des ajustements | **+1,5 %** |
| Plafond | **± 25 %** |
| Ajustement retenu | **+1,5 %** |

Cuisine équipée récente, Salle de bains vétuste, Rangements intégrés, Peintures défraîchies : détecté sur vos photos.

# Les ventes comparables retenues

15 ventes conclues entre juin 2025 et décembre 2025, dans un rayon de 500 m autour de votre bien.

Ces biens appartiennent à d'autres personnes. Conformément à nos règles d'anonymisation, l'adresse est réduite à la voie sans numéro, le prix arrondi au millier d'euros et la date réduite au trimestre. La position exacte n'est jamais publiée.

| Voie | Trim. | Surface | Pièces | Distance | Prix | Prix/m² | Poids |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| RUE D'ANTRAIN | T4 2025 | 63 m² | 3 | moins de 100 m | 174 000 € | 2 765 € | 100 % |
| RUE DE VINCENNES | T4 2025 | 64 m² | 4 | 200 m | 247 000 € | 3 859 € | 96 % |
| RUE DE LA COCHARDIERE | T4 2025 | 62 m² | 2 | moins de 100 m | 195 000 € | 3 145 € | 92 % |
| RUE HOCHE | T4 2025 | 68 m² | 3 | 300 m | 250 000 € | 3 676 € | 90 % |
| SQ DE LA RANCE | T4 2025 | 67 m² | 3 | 300 m | 278 000 € | 4 149 € | 90 % |
| RUE FRANCOIS BROUSSAIS | T4 2025 | 58 m² | 3 | 200 m | 203 000 € | 3 500 € | 88 % |
| RUE JEAN GUEHENNO | T4 2025 | 68 m² | 3 | 400 m | 270 000 € | 3 971 € | 88 % |
| RUE DE ROBIEN | T4 2025 | 84 m² | 4 | 200 m | 322 000 € | 3 827 € | 88 % |
| RUE DE DINAN | T4 2025 | 75 m² | 3 | 400 m | 375 000 € | 5 000 € | 83 % |
| RUE LEGRAVEREND | T4 2025 | 74 m² | 3 | 400 m | 271 000 € | 3 662 € | 82 % |
| RUE SAINT-MARTIN | T3 2025 | 65 m² | 4 | 200 m | 281 000 € | 4 319 € | 79 % |
| RUE DE SAINT MALO | T4 2025 | 57 m² | 2 | 200 m | 200 000 € | 3 509 € | 76 % |
| RUE FRANCOIS BROUSSAIS | T2 2025 | 72 m² | 3 | 200 m | 255 000 € | 3 542 € | 75 % |
| RUE LEGRAVEREND | T3 2025 | 74 m² | 3 | 300 m | 250 000 € | 3 378 € | 74 % |
| RUE DE LA COCHARDIERE | T3 2025 | 54 m² | 2 | moins de 100 m | 205 000 € | 3 796 € | 72 % |

La colonne « Poids » exprime l'influence de chaque vente dans la médiane pondérée, rapportée à celle de la vente la mieux pondérée. Une vente proche et récente pèse davantage qu'une vente lointaine ou ancienne.

Les prix au m² affichés sont ceux des actes, non actualisés. Le moteur, lui, les ramène à la date du jour par la tendance locale avant d'en prendre la médiane (page 4).

# Le marché local

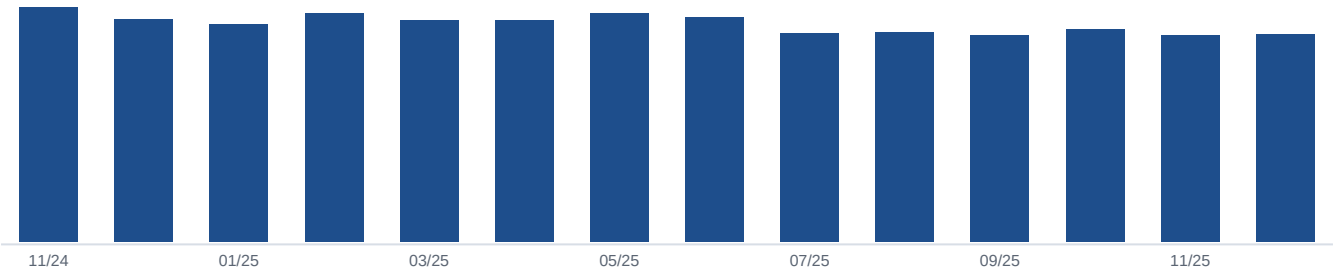
Le marché des biens de même type autour du vôtre, mesuré sur les ventes effectivement conclues.

## Repères

| | |
|---|---|
| Médiane locale des prix au m² | **3 980 € /m²** |
| Ventes analysées | **2 134** |
| Période réellement couverte | **du 27 novembre 2024 au 31 décembre 2025** |
| Tendance annuelle | **+2,5 %** |
| Dispersion des prix au m² | **23 % (coefficient de variation)** |
| Délai de vente (moyenne nationale) | **90 jours** |

Sur la commune, la médiane des prix au m² des douze mois précédant le 31 décembre 2025 s'écarte de +2,5 % de celle des douze mois d'avant. C'est ce taux qui sert à ramener chaque vente ancienne à la date du jour.

## Évolution de la médiane des prix au m²




Médiane mensuelle des prix au m², de 3 711 € à 4 229 € . Seuls les mois comptant au moins trois ventes figurent ici ; les autres sont absents plutôt que lissés.

La base « Demandes de valeurs foncières » paraît avec six à douze mois de retard sur les ventes qu'elle enregistre. Les dates affichées ci-dessus sont celles des ventes réellement disponibles — du 27 novembre 2024 au 31 décembre 2025 — et non « les vingt-quatre derniers mois », que la donnée ne couvre pas nécessairement.

# L'analyse des photos

Vos photos ont été analysées une par une, puis agrégées : moyenne par pièce, puis moyenne pondérée au niveau du bien — le séjour compte double, la cuisine et les salles de bain une fois et demie. Les classes obtenues priment sur l'état déclaré au formulaire lorsque les deux divergent.

Les images elles-mêmes ne sont pas conservées : seules les notes et les caractéristiques ci-dessous ont été enregistrées.

## Les indices retenus

| | |
|---|---|
| Photos analysées | **10** |
| Pièces couvertes | **8** |
| État général observé | **3,6 / 5** |
| Luminosité | **3,3 / 5** |
| Standing | **2,9 / 5** |
| Points d'indice de confiance acquis | **10 sur 100** |

## Ce que l'analyse a changé dans le prix

| | |
|---|---|
| Cuisine équipée récente | **+1,5 %** |
| Salle de bains vétuste | **-1,5 %** |
| Rangements intégrés | **+0,5 %** |
| Peintures défraîchies | **-1,0 %** |

## Ce que les photos ont montré

- Balcon ou terrasse — confiance 94 %
- Cuisine équipée récente — confiance 92 %
- Salle de bains vétuste — confiance 83 %
- Rangements intégrés — confiance 74 %
- Peintures défraîchies — confiance 71 %

# Recommandations et mentions

## Les leviers d'amélioration du prix

Chaque ligne ci-dessous correspond à un ajustement négatif appliqué au calcul. L'ordre de grandeur indiqué est celui que le barème retirerait, ou cesserait de retirer, si la situation changeait.

- Vis-à-vis direct : -2,0 % sur le prix au m².
- DPE E : -3,0 % sur le prix au m².
- Salle de bains vétuste : -1,5 % sur le prix au m².
- Peintures défraîchies : -1,0 % sur le prix au m².

Toutes ces lignes ne sont pas modifiables : une orientation ou un rez-de-chaussée ne se corrigent pas. Elles sont listées pour que le prix conseillé soit compréhensible, non pour suggérer des travaux.

## Avertissement

Cette estimation est un avis de valeur indicatif, fondé sur des données publiques et un traitement algorithmique. Elle ne constitue ni une expertise immobilière au sens de la Charte de l'expertise en évaluation immobilière, ni un avis de valeur engageant, et n'est pas opposable aux tiers (administration fiscale, notaire, banque, tribunal). Elle ne remplace pas l'avis d'un professionnel de l'immobilier. Source des transactions : base « Demandes de valeurs foncières » (DGFiP), licence ouverte Etalab 2.0.

## Sources des données

- Transactions : base « Demandes de valeurs foncières » (DVF), publiée par la Direction générale des finances publiques (DGFiP) et diffusée par Etalab sous Licence Ouverte 2.0.
- Adresses et coordonnées : Base Adresse Nationale (BAN), Licence Ouverte 2.0.
- Barème d'ajustements : table de configuration de l'application, plafonnée à ± 25 % (± 15 % pour un bien atypique).

## Validité et mentions

| | |
|---|---|
| Estimation calculée le | **4 novembre 2026** |
| Valable jusqu'au | **2 février 2027** |
| Référence du bien | **e7a3c1d4-5b2f-4e86-9c10-3f7d2a6b8e15** |
| Document édité le | **4 novembre 2026** |

Estimeur n'est pas une agence immobilière et n'intervient pas dans la transaction. Ce document ne vaut ni mandat, ni engagement de vente, ni promesse de prix.

Une question sur ce rapport : contact@estimeur.com