

Rapport DVF détaillé

Appartement de 64 m² (3 pièces), rue de la Fuye, 37000 Tours

Référence exemple-démonstration Établi le 16 juillet 2026

Source Demandes de valeurs foncières (DVF), ventes 2021–2025

Déclaré par vos soins Bon état · 3 pièces · Balcon

Note Document d'exemple : le bien analysé est fictif, les ventes comparables sont réelles (données publiques DVF).

1. Synthèse

Votre estimation en ligne (170 624 €) correspond à la médiane statistique brute des ventes proches. L'analyse détaillée montre qu'elle **sous-estime vraisemblablement votre bien** : le quartier Fuye-Velpreau mélange des ventes à prix décotés (biens vendus occupés ou à rénover, entre 1 500 et 2 100 €/m²) et des appartements en bon état vendus **entre 2 700 et 3 900 €/m²**. Votre bien déclaré en bon état avec balcon relève de la seconde famille. Trois ventes de votre propre rue en 2025 pèsent particulièrement dans l'analyse, dont un 62,5 m² vendu 226 000 € en juin (3 619 €/m²). Pour un bien en bon état d'usage, nous recommandons une zone de positionnement de **175 000 à 200 000 €**.

Zone de positionnement recommandée

175 000 – 200 000 €

Bon état avec balcon (2 730 à 3 130 €/m²)

Ventes de référence : votre rue, 2025

165 000 – 226 000 €

Trois ventes rue de la Fuye entre janvier et juin 2025 (52 à 70 m²)

Estimation en ligne (rappel)

170 624 €

Médiane brute, fourchette 133 760 € à 208 320 €

2. Lecture de l'estimation et de la fourchette

L'estimation en ligne repose sur les ventes comparables dans un rayon de 300 mètres : une médiane brute de 2 666 €/m², sans ajustement puisque le bien est déclaré en bon état, d'où les 170 624 € affichés. Cette base est solide : **122 ventes d'appartements de 45 à 83 m²** ont été enregistrées à moins de 300 mètres entre 2021 et 2025, hors ventes aberrantes. La fourchette affichée (133 760 € à 208 320 €) reflète les 25e et 75e centiles de ces ventes : sa largeur ne traduit pas une incertitude sur votre bien, mais l'hétérogénéité réelle du quartier.

Le marché est **stable** : la médiane du secteur oscille entre 2 400 et 2 900 €/m² selon les années depuis 2021, sans tendance nette. Les ventes récentes de 3 pièces en bon état se concluent dans la moitié

haute de cette plage.

3. Qualité de la base comparable

La base disponible autour de votre adresse est **exceptionnellement fournie** pour Tours :

- **122 ventes** d'appartements de 45 à 83 m² à moins de 300 mètres sur 2021–2025 ;
- **19 ventes en 2025**, qui donnent une lecture très récente du marché ;
- surtout, **3 ventes dans la rue de la Fuye elle-même en 2025**, qui permettent de raisonner à environnement constant.

Une précaution s'impose : le quartier mélange deux familles de prix. Le marché libre courant se situe entre 2 400 et 3 900 €/m² selon l'état ; mais certaines adresses concentrent des ventes très décotées et récurrentes (deux ventes autour de 1 600 €/m² à la même adresse rue du Docteur Herpin en 2024 et 2025, par exemple), typiques de biens vendus occupés ou de cessions de patrimoine locatif. Ces ventes tirent la médiane statistique vers le bas ; votre bien, libre et en bon état, relève du marché courant.

4. Ventes comparables : à retenir, à pondérer

Ventes à retenir — appartements comparables en bon état présumé, moins de 300 m (source DVF)

DATE	ADRESSE	SURFACE	PIÈCES	PRIX	PRIX/M ²
06/2025	97 rue de la Fuye — votre rue	62,5 m ²	3	226 000 €	3 619 €
01/2025	138 rue de la Fuye — votre rue	70 m ²	3	224 000 €	3 200 €
06/2025	139 rue de la Fuye — votre rue	52 m ²	3	165 000 €	3 173 €
10/2025	12 rue du Docteur Fournier	61 m ²	3	237 000 €	3 864 €
06/2025	28 rue du Docteur Fournier	81 m ²	3	247 100 €	3 057 €
08/2025	36 rue Camille Desmoulins	68 m ²	3	175 000 €	2 579 €
07/2025	13 rue du Docteur Denoyelle	69 m ²	3	165 000 €	2 391 €
10/2024	32 rue du Docteur Fournier	50 m ²	3	162 000 €	3 240 €

Les deux lignes surlignées sont vos meilleures références : votre rue, votre gamme de surface, ventes de 2025. Le 62,5 m² à 3 619 €/m² montre ce qu'atteint un bien soigné ; le 70 m² à 3 200 €/m² donne le niveau courant d'un bon état. Pour 64 m², ces références encadrent une valeur entre 205 000 € (au niveau du 3 200 €/m²) et 231 000 € (au niveau du 3 619 €/m²) pour les biens les mieux présentés ; les ventes des rues adjacentes en état moyen tirent vers 155 000 à 175 000 €.

Ventes à pondérer — prix s'expliquant par l'occupation, l'état ou les conditions de vente

DATE	ADRESSE	SURFACE	PRIX	PRIX/M ²	POURQUOI PONDÉRER
09/2025	30 rue du Docteur Herpin	47 m ²	73 500 €	1 566 €	Deuxième vente très décotée à cette adresse en un an : biens vendus occupés ou cession de patrimoine locatif probable
10/2024	30 rue du Docteur Herpin	46 m ²	74 150 €	1 625 €	Même profil, même adresse
07/2025	32 rue du Docteur Fournier	56 m ²	120 000 €	2 143 €	Nettement sous le niveau des ventes libres de la même rue : état dégradé ou vente contrainte probable

Ces ventes pèsent dans la médiane statistique de l'estimation en ligne, mais ne décrivent pas un bien comme le vôtre. DVF n'indique ni l'état, ni l'occupation, ni les conditions de la vente : des écarts du simple au double dans les mêmes rues sont la signature de ventes non comparables entre elles.

5. Ce que DVF ne voit pas — appliqué à votre bien

La base DVF ne renseigne ni l'état intérieur, ni le DPE, ni l'étage, ni l'exposition. Vos déclarations modifient la lecture :

- **Bon état (déclaré)** : il vous place dans le marché libre courant, au-dessus des ventes décotées qui tirent la médiane vers le bas.
- **Balcon (déclaré)** : sur le segment des 3 pièces du quartier Fuye-Velpeau, prisé des jeunes familles pour sa proximité de la gare, un extérieur reste un différenciant. Il soutient la moitié haute de la zone.
- **Inconnues restantes** : l'étage, le DPE et le montant des charges restent déterminants et ne sont visibles ni dans DVF ni dans ce rapport. Répondez à l'email de livraison avec ces précisions et nous affinerons le positionnement.

6. Zone de positionnement recommandée



NOTRE RECOMMANDATION

Bien en bon état avec balcon, tel que déclaré : zone de transaction de **175 000 à 200 000 €** (2 730 à 3 130 €/m²), avec une valeur centrale autour de 188 000 €. Elle s'appuie sur les ventes 2025

de votre rue et des rues immédiatement voisines. L'estimation en ligne de 170 624 € reflète une médiane tirée vers le bas par les ventes décotées du quartier.

Si l'appartement cumule d'autres atouts (étage élevé, intérieur récemment refait, stationnement), le haut de la zone se déplace vers **210 000 à 225 000 €** : les ventes à 3 600 €/m² et plus de votre rue montrent que le quartier le permet.

Si l'intérieur est daté ou le DPE médiocre, ramenez la zone à **155 000 – 172 000 €**, en cohérence avec les ventes en état moyen des rues adjacentes.

7. Conseils concrets selon votre objectif

Si vous vendez :

- Un **prix d'affichage entre 199 000 et 205 000 €** laisse la marge de négociation habituelle vers 185 000 à 195 000 €, en restant sous le seuil psychologique des 210 000 €.
- Faites porter l'annonce sur le balcon et la proximité de la gare : ce sont les deux arguments du quartier auprès des navetteurs et des jeunes familles.
- Utilisez les ventes de votre rue comme références en négociation : 224 000 et 226 000 € en 2025, ce sont des arguments factuels qu'un acheteur peut vérifier.
- Anticipez le DPE : s'il est moyen, un devis d'amélioration joint au dossier coupe court à la négociation approximative.

Si vous achetez (ou évaluez ce bien) :

- Les ventes 2025 de la rue donnent un point d'ancrage solide entre 3 200 et 3 600 €/m² pour un bien en bon état.
- Sous 175 000 €, le prix est favorable pour ce segment, à condition de vérifier l'état réel, l'étage et les charges.
- Avant d'engager : DPE, procès-verbaux d'assemblée générale, montant des charges.

8. Limites et conclusion

Ce rapport s'appuie exclusivement sur les ventes publiques DVF (2021–2025). DVF ne renseigne ni l'étage, ni l'état intérieur, ni le DPE, ni le contexte de chaque vente (vente occupée, succession, vente entre proches) : les prix cités sont des prix d'actes, hors mobilier et hors frais. Cette analyse est un éclairage chiffré et argumenté, pas une expertise immobilière réglementée : elle ne remplace ni une visite, ni l'avis d'un professionnel mandaté.

En synthèse : l'estimation en ligne de 170 624 € reflète une médiane statistique tirée vers le bas par les ventes décotées du quartier. Un bien en bon état avec balcon relève du marché libre courant, dont les

ventes récentes de la rue de la Fuye justifient une zone de positionnement de **175 000 à 200 000 €**, ajustable selon l'étage, le DPE et l'état réel.

DVF Explorer — exemple de rapport établi le 16 juillet 2026 à partir des Demandes de valeurs foncières (DGFIP, données ouvertes, ventes 2021–2025). Le bien analysé est fictif, à des fins de démonstration ; les ventes citées sont réelles. Analyse indicative ne constituant ni une expertise immobilière réglementée ni un avis de valeur opposable.

EXEMPLE