

AVIS DE VALEUR IMMOBILIERE

à la demande de **GRIFFON julien**



17, BOULEVARD DE LA PAIX - 92400 COURBEVOIE

21 mars 2014

Agence Evalia marseille

22 cours pierre puget - 13006 Marseille
Tél : 04 26 78 28 94

MISSION

Pour faire suite à la visite de votre **appartement** situé 17, BOULEVARD DE LA PAIX - COURBEVOIE 92400, je vous remercie de bien vouloir trouver ci après notre avis de valeur

1 Environnement

- Il s'agit d'une petite ville sans quartier avec emplois à plus de 20 kms ou plus de 30 mins ou avec accès difficile

- **Agrément** Meilleur emplacement dans la ville
- **Voisinage** Désagrément très significatif
- **Commerce** Tous commerces, grande surface, hôpital accessible à pieds ou moins de 5 mins
- **Transports** Gare : **centre courbevoie**, TGV à proximité immédiate
Métro : **courbevoie rer**, à proximité immédiate
Route : ville desservie par gare routière
- **Scolarité** Université avec masters diversifiés à proximité immédiate
Université sans master diversifié à proximité immédiate
Lycée à proximité immédiate
Collège à proximité immédiate
Ecole primaire à proximité immédiate

2 L'immeuble

- Époque de construction : **1914 - 1947**
- Immeuble de **bon standing**
- **Maçonnerie de médiocre qualité**
- Étages : **4**

3 L'appartement

- Surface habitable : **100,00 m²**
- Surface utile pondérée : **110,50 m²**
- **3 pièces** bien distribuées
- **3ème étage**, vue sur monument

4 Les charges

- Charges annuelles de copropriété : **925 €**
- Taxe foncière : **850 €**

5 La commune

■ RÉPARTITION PAR TYPE



89%
RÉSIDENCES
PRINCIPALES



5%
RÉSIDENCES
SECONDAIRES



6%
LOGEMENTS
VACANTS

■ RÉPARTITION APPART./MAISON



■ 3% Maison
■ 97% Appartement

■ RÉPARTITION NOMBRE DE PIÈCES



■ 16% 1 pièce
■ 29% 2 pièces
■ 29% 3 pièces
■ 18% 4 pièces
■ 9% 5 pièces et +

MÉTHODES UTILISÉES

■ Méthode comparative par régression statistique

Cette méthode consiste à déterminer la valeur de l'appartement par comparaison avec d'autres appartements dont les caractéristiques seraient approchantes. Cette méthode sera utilisée dans l'hypothèse où des références de biens comparables mutés puissent être exploitées

■ Méthode hédoniste

La méthode hédoniste consiste à déterminer la valeur de l'appartement à partir du prix/m2 des appartements neufs du quartier, référence du prix maximal, et d'appliquer un mécanisme de réduction au regard des critères intrinsèque du logement.

■ Méthode par capitalisation

La méthode consiste à déterminer la valeur de l'appartement en considération de son revenu ou de sa valeur locative.

■ Méthode du discounted cash flow

La méthode détermine la valeur vénale de l'appartement en fonction des revenus bruts et des charges générés dans une période de projection future. La période d'analyse est fixée en fonction de la qualité de l'appartement et de son emplacement. C'est l'actualisation des revenus nets projetés sur cette période d'analyse qui détermine la première composante de la valeur retenue, la seconde étant l'actualisation de la valeur capitalisée de l'appartement in fine

CONCLUSION

MÉTHODE COMPARATIVE

Pondérée au coefficient 2

589 250 €

MÉTHODE COMPARATIVE HÉDONISTE

Pondérée au coefficient 2

596 300 €

MÉTHODE FINANCIERE PAR CAPITALISATION

Pondérée au coefficient 1

577 200 €

MÉTHODE FINANCIERE PAR DISCOUNTED CASH FLOW

Pondérée au coefficient 1

555 850 €

**LA VALEUR DE L'APPARTEMENT EST
ESTIMÉE À 584 050 €**

Signature :

AVERTISSEMENT

Les méthodes d'évaluation employées sont celles définies par la charte de l'expertise.

Toutefois ce rapport est remis sous les réserves de principe et d'usage, notamment en ce qui concerne les défauts et vices cachés du bâtiment au moment de notre visite. En l'absence de production des diagnostics se rapportant aux risques technologiques (amiante, plomb, état parasitaire, électricité), les conséquences en résultant sont considérées comme des vices cachés.

Notre mission n'a pas comporté de vérification de fonctionnement des équipements et services généraux, ni d'étude technique de l'immeuble (fondations, planchers, couvertures, murs, canalisations ...) qui ne peuvent être réalisés qu'avec sondages destructifs non programmés dans notre mission.

Les coûts des travaux que nous provisionnons sont donnés à titre indicatif ; seuls des devis de professionnels permettraient de déterminer de manière précise ces coûts.

Le présent document est un ensemble : il comprend 5 pages numérotées de 2 à 5.

Les chapitres qui constituent le présent rapport ont permis de définir les conclusions proposées. Toute duplication ou reproduction tronquée, amputée ou modifiée même partiellement, livrée à un tiers le rend caduc et non opposable à l'expert.