

# AVIS DE VALEUR IMMOBILIERE

à la demande de **GRIFFON julien**



8, ALLÉE DE LA MAIRIE - 44000 NANTES

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 **maison** située 8, ALLÉE DE LA MAIRIE - NANTES 44000, je vous remercie de bien vouloir trouver ci après notre avis de valeur

## 1 Environnement

- Il s'agit d'un quartier d'employés dans une ville intermédiaire

- **Agrément** Meilleur emplacement dans la ville
- **Voisinage** Quartier résidentiel avec grands terrains
- **Commerce** Tous commerces, grande surface, hôpital accessible à pieds ou moins de 5 mins
- **Transports** Gare : **tgv centre**, à plus de 5 kms  
Métro : **nantes centre**, à proximité immédiate  
Route : ville desservie par gare routière
- **Scolarité** Université avec masters diversifiés à moins de 20 kms  
Université sans master diversifié à moins de 20 kms  
Lycée par ramassage scolaire  
Collège par ramassage scolaire  
Ecole primaire sur la commune

## 2 Le terrain

- Superficie de **850 m<sup>2</sup>**
- Référence cadastrale : **AD12**
- Terrain paysagé
- Piscine

### 3 La maison

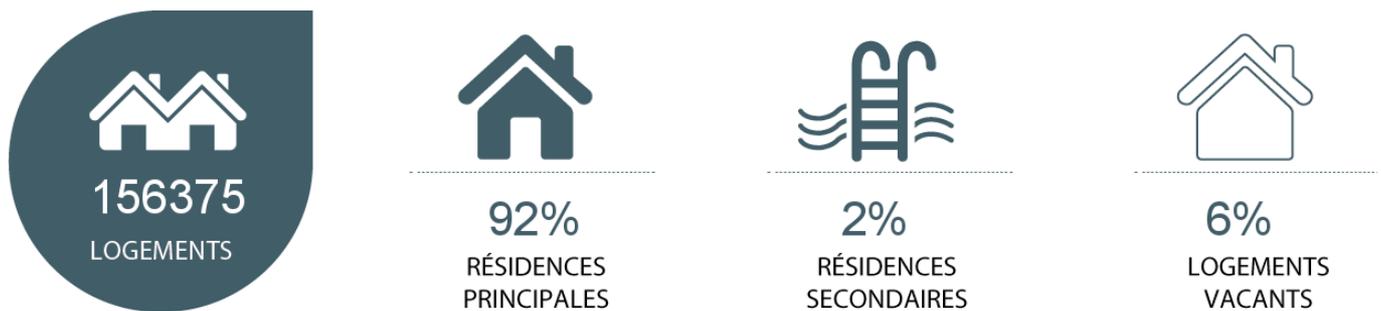
- Surface plancher pondérée **118 m<sup>2</sup>**
- Nombre de pièce : **5 pièces**
- Époque de construction : **Maison contemporaine (construite après 1930)**
- Style de construction : **Pavillon de bonne qualité**
- Matériaux gros oeuvre : **moellon**
- Couverture de la toiture : **ardoise**
- Type de chauffage : **central gaz**
- **Cuisine équipée**

### 4 Les charges

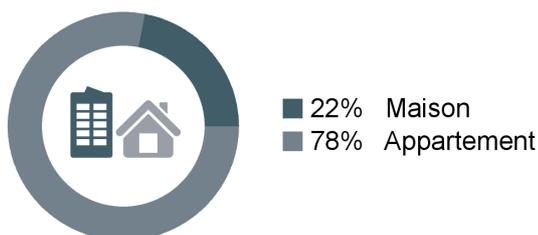
- Taxe foncière : **1 500 €**

### 5 La commune

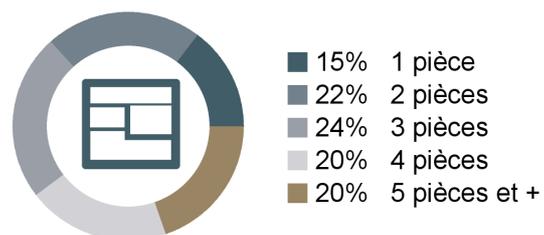
#### ■ RÉPARTITION PAR TYPE



#### ■ RÉPARTITION APPART./MAISON



#### ■ RÉPARTITION NOMBRE DE PIÈCES



# MÉTHODES UTILISÉES

---

## ■ Méthode comparative bâti terrain intégré

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

## ■ Méthode comparative par sol plus constructions

La méthode consiste à déterminer d'une part la valeur du terrain assiette de l'exploitation et d'autre part la valeur des constructions et équipements après déduction de leur vétusté.

## ■ Méthode par capitalisation

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

## ■ Méthode du discounted cash flow

La méthode détermine la valeur vénale de la maison 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 la maison 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 la maison in fine

# CONCLUSION

---

### MÉTHODE SOL PLUS CONSTRUCTIONS

Pondérée au coefficient 1

429 850 €

### MÉTHODE BÂTI TERRAIN INTEGRE

Pondérée au coefficient 1

421 350 €

### MÉTHODE FINANCIERE PAR CAPITALISATION

Pondérée au coefficient 1

443 400 €

### MÉTHODE FINANCIERE PAR DISCOUNTED CASH FLOW

Pondérée au coefficient 1

438 550 €

LA VALEUR DE LA MAISON EST  
ESTIMÉE À **433 300 €**

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.