

# AVIS DE VALEUR IMMOBILIERE

à la demande de **GRIFFON Julien**



17, BOULEVARD FILLIPPI - 31000 TOULOUSE

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 **terrain** situé 17, BOULEVARD FILLIPPI - TOULOUSE 31000, je vous remercie de bien vouloir trouver ci après notre avis de valeur

## 1 Environnement

- Il s'agit d'un quartier résidentiel de cadres dans une ville métropole

- **Agrément** Meilleur emplacement dans la ville
- **Voisinage** Zone pavillonnaire de standing
- **Commerce** Tous commerces à proximité immédiate
- **Transports** Gare : **tgv centre**, TGV à 15-30 mins à pieds  
Métro : **metro centre**, à 15-30 mins à pied  
Route : très bonne desserte bus
- **Scolarité** Université avec masters diversifiés à moins de 20 kms  
Université sans master diversifié à proximité immédiate  
Lycée à proximité immédiate  
Collège sur la commune  
Ecole primaire sur la commune

## 2 Le terrain

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

### 3 Aménagement du terrain

- Le terrain est **non viabilisé**
- Fondations spéciales à prévoir
- Construction à démolir

### 4 La commune

#### ■ RÉPARTITION PAR TYPE



92%  
RÉSIDENCES  
PRINCIPALES



2%  
RÉSIDENCES  
SECONDAIRES



6%  
LOGEMENTS  
VACANTS

#### ■ RÉPARTITION APPART./MAISON



■ 19% Maison  
■ 81% Appartement

#### ■ RÉPARTITION NOMBRE DE PIÈCES



■ 17% 1 pièce  
■ 23% 2 pièces  
■ 24% 3 pièces  
■ 20% 4 pièces  
■ 16% 5 pièces et +

# MÉTHODES UTILISÉES

---

## ■ Méthode comparative

Cette méthode consiste à déterminer la valeur du terrain par comparaison avec d'autres terrains dont les caractéristiques seraient approchantes.

Cette méthode sera utilisée dans l'hypothèse où des références de biens comparables mutés puissent être exploitées.

# CONCLUSION

---

LA VALEUR DU TERRAIN EST  
ESTIMÉE À **239 000 €**

**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.