

RAPPORT D'EXPERTISE IMMOBILIERE

à la demande de Monsieur **GRIFFON Julien**



7, RUE DE VAUBAN - 32600 L'ISLE-JOURDAIN

07 mars 2014

Evalia

15 RUE DU RUISSEAU - 75018 Paris

Tél : 01 02 03 04 05

julien.griffon@evalia.com

INTRODUCTION

■ Descriptif de l'agence Evalia

L'équipe de notre agence immobilière à Rennes est attentive à vos souhaits et efficace dans ses recherches quelque soit votre projet immobilier.

Au sein de notre agence immobilière, vous trouverez une équipe de professionnels de l'immobilier proches du marché, pour vous aider à aboutir rapidement dans vos recherches.

Notre agence vous présente une sélection d'annonces immobilières sur Rennes et ses environs actualisées en permanence.

■ Situation du marché immobilier

En 2014 le marché immobilier devrait suivre les mêmes évolutions que l'an dernier, les prix demeurant élevés dans le neuf et affichant une tendance baissière dans l'ancien, avec toutefois de fortes disparités géographiques.

La correction des prix des logements anciens devrait se poursuivre cette année, «tout comme l'accroissement des disparités selon l'emplacement et la qualité des biens»

■ Descriptif du terrain

1/2 h du pôle aéronautique Toulouse/Blagnac/Colomiers, au coeur d'un village de caractère préservé. 5 min de l'échangeur du Pont Peyrin. Jolie parcelle de 6000m² plane. Une vue dégagée sur vers le sud. Construction libre sur cette parcelle. Parcelle non viabilisée. Raccordable tout à l'égout.

EN RÉSUMÉ

■ TERRAIN

7, RUE DE VAUBAN - L'ISLE-JOURDAIN 32600

Surface : 6000 m²



■ Plan de situation



■ Documents mis à disposition de l'expert

- Titre de propriété
- Plan du terrain

■ Mission

- Visite du bien réalisée le 22/01/2014 par Julien Griffon
- Rapport d'expertise immobilière réalisé le 07/03/2014 par Julien Griffon

■ Méthodes d'évaluation retenues

→ méthode comparative

Seule la méthode comparative par confrontation des mutations de terrains similaires sera ici retenue

VALEUR VÉNALE DU TERRAIN

90 075 €

SOMMAIRE

1. ENVIRONNEMENT

1.1 Population

1.2 Logement

1.3 Revenu

1.4 Quartier

1.5 Vie Sociale

2. DESCRIPTION DU TERRAIN

3. URBANISME

3.1 Dispositions applicables

3.2 Conclusions

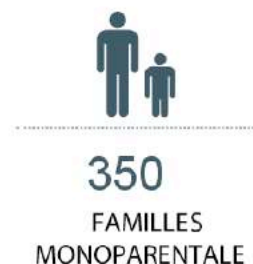
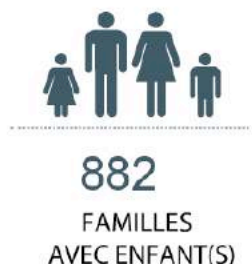
4. ÉVALUATION

5. CONCLUSION

1. ENVIRONNEMENT

1.1 Population

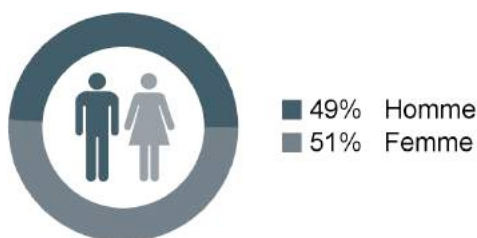
■ TYPOLOGIE DES FAMILLES



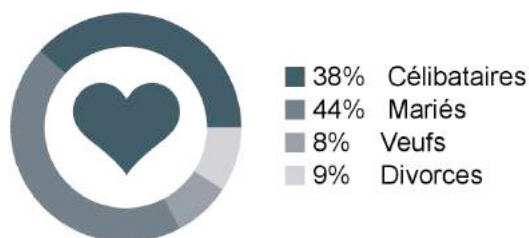
■ NOMBRE D'HABITANTS



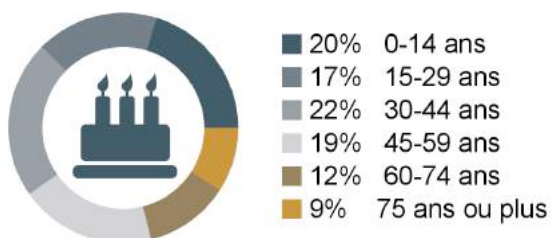
■ RÉPARTITION HOMMES/FEMMES



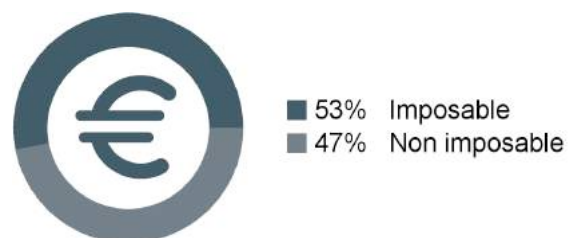
■ STATUT MARITAL



■ AGE MOYEN



■ PART DES FOYERS IMPOSABLES

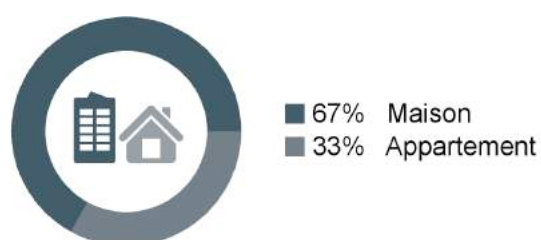


1.2 Logement

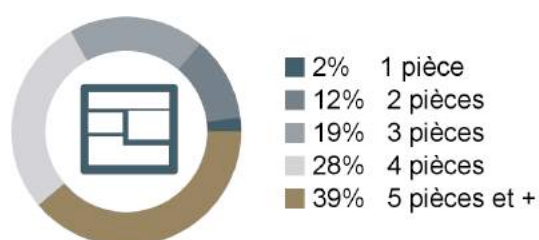
■ RÉPARTITION PAR TYPE



■ RÉPARTITION APPART./MAISON



■ RÉPARTITION NOMBRE DE PIÈCES

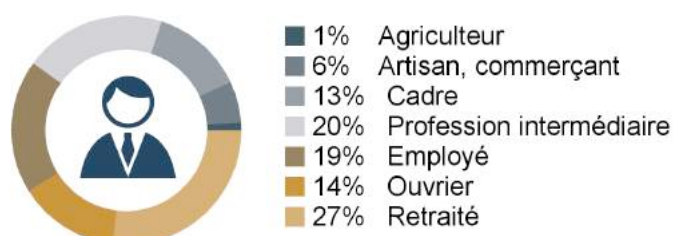


■ PART DES MÉNAGES PROPRIÉTAIRES



1.3 Revenu

■ PROFESSION



■ REVENU ANNUEL PAR MÉNAGE



1.4 Quartier

Le terrain est situé à : **centre ville**

- 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

- Quartier dans une ville avec intérêt culturel

■ Voisinage

- Zone pavillonnaire ou assimilé

1.5 Vie sociale

■ Commerces

- Tous commerces à proximité immédiate

■ Transports en commun

- Gare : **rennes tgv**, à moins de 5 kms
- Métro : **null**, à proximité immédiate

■ Scolarité

- Université avec masters diversifiés à moins de 20 kms
- Lycée à proximité immédiate
- Collège à proximité immédiate
- Ecole primaire à proximité immédiate

2. DESCRIPTION DU TERRAIN

■ Terrain cadastré AD25 d'une superficie de 6000 m²

- Le terrain est **non viabilisé**
- Fondations spéciales à prévoir pour un budget d'environ 20 000 €
- Construction à démolir pour un volume global d'environ 600 m³

3. URBANISME

3.1 Dispositions applicables

■ Cartes communales

La commune dispose de cartes communales qui délimitent les zones pouvant accueillir des constructions.

3.2 Conclusion

Au regard des dispositions d'urbanisme relevées et de la configuration du terrain, il ne peut être envisagé la division du terrain expertisé.

4.ÉVALUATION

Méthode par comparaison

La méthode retenue consiste à déterminer la valeur du terrain par confrontation d'autres terrains vendus dans un environnement similaire et ayant des caractéristiques comparables.

SURFACE DU TERRAIN EXPERTISÉ : 6000 m²

Terrain non divisible

■ Vente de terrains

Mutation	Ville	Surface	Prix de vente	Prix/m ²
05/11/13	ISLE JOURDAIN 37, RUE DES CHÊNES	717 m ²	80 000 €	112 €
23/12/13	ISLE JOURDAIN 4, RUE DES CHÊNES	750 m ²	80 000 €	107 €
31/10/13	ISLE JOURDAIN 4, RUE DES FRÊNES	856 m ²	87 500 €	102 €
29/03/13	ISLE JOURDAIN LOTISSEMENT LE JARDIN DE LEONCE	911 m ²	90 000 €	99 €
25/09/12	ISLE JOURDAIN 15, RUE GEORGE SAND	848 m ²	82 000 €	97 €
31/10/13	ISLE JOURDAIN 22, RUE DES FRENES	890 m ²	81 000 €	91 €
		Moyennes	83 417 €	101 €
6 références analysées		Extrêmes	80 000 €	91 €
			90 000 €	112 €

■ Parcelle de base par comparaison

PARCELLE DE BASE DU SECTEUR

Surface moyenne d'une parcelle constructible	829 m ²
Valeur moyenne de cette parcelle moyenne	83 417 €
soit un prix moyen par m ²	101 €/m ²

■ Terrain à expertiser

La surface du terrain expertisé supérieure à celle de la parcelle de base est pondérée afin d'apprécier d'une part la constructibilité du terrain mais également sa superficie excédentaire agrémentale.

Valeur de la parcelle de base de 829 m ² Soit 101 €/m ²	83 729 €
2ème zone dont la superficie n'excède pas 1/3 de celle de la parcelle de base, zone pondérée à 40%, soit 276 m ² x 101 €/m ² x 40%	11 150 €
3ème zone dont la superficie n'excède pas 3 fois celle de la parcelle de base, zone pondérée à 20%, soit 1 382 m ² x 101 €/m ² x 20%	27 916 €
Excédent de terrain d'une superficie de 3 513 m ² au prix de 4 fois celui du prix/m ² de la terre agricole la plus proche de 0,50 €/m ²	7 026 €

Valeur vénale

129 821 €

■ Frais à déduire

• Frais de viabilisation	3 710 €
• Frais de démolition	16 036 €
• Frais de fondation spéciales	20 000 €

■ Estimation

VALEUR VÉNALE DE

90 075 €

5.CONCLUSION

VALEUR VÉNALE DU TERRAIN
90 075 €

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 14 pages numérotées de 2 à 14.

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.