

# AVIS DE VALEUR D'UN BIEN IMMOBILIER

POUR

Madame DURAND

Fait le 17 Novembre 2010

Par

MME VERONIQUE SOULAS

OMEGA INVESTIMMO.COM

39 Rue Nicole  
28000 CHARTRES

Tel 02 37 903 904

Fax 02 37 904 187

v.soulas@omega-investimmo.com

# LA MISSION

## Nous avons reçu mission de Madame DURAND

domiciliés à : **Secteur Saint Georges sur Eure**

Tél. : 02 37 00 00 00

Mobile :06 00 00 00 00

Email :

## De lui notifier notre avis sur la valeur d'estimation de sa propriété

Située à : **Secteur Saint Georges sur Eure**

Propriété 'secteur St Georges sur Eure et ses alentours :



Après visite des lieux, examen du marché immobilier, collecte des renseignements et autres informations nécessaires à l'élaboration de l'étude, nous sommes arrivés aux conclusions présentées dans l'avis de valeur suivant.

Il est bien entendu que le présent document constitue une information que nous apportons exclusivement dans le cadre notre mission de transaction, et ne saurait être considéré comme un rapport d'expertise et ne pourrait donc être produit pour tout autre usage.

# SOMMAIRE

## **Partie 1- DESCRIPTION DU BIEN**

### I- SITUATION DE L'ENVIRONNEMENT DU BIEN

- 1- Informations cadastrales
- 2- Caractéristiques du terrain
- 3- Description du terrain

### II- CARACTERISTIQUES ET DESCRIPTION DE LA CONSTRUCTION

1. Caractéristiques de la construction
2. Description de la construction

## **Partie 2 – LA METHODE D'ÉVALUATION**

## **Partie 3 – ESTIMATION DE LA VALEUR DU BIEN**

### I- VALEUR TECHNIQUE

1. Valeur du foncier
2. Valeur de construction
  - 2.1 Détermination de la SDHOP
  - 2.2 Prix du m<sup>2</sup> selon l'état du gros œuvre
  - 2.3 Vétusté due à l'âge du bâtiment
  - 2.4 Synthèse de la valeur technique

### II- VALEUR PAR CAPITALISATION DU REVENU

1. Valeur locative nette pondérée
2. Capitalisateur
3. Synthèse de la valeur par capitalisation

### III- ESTIMATION DE LA VALEUR DE MARCHE

## **Partie 4- CONCLUSION GENERALE**

# Partie 1 – DESCRIPTION DU BIEN

## I. SITUATION GENERALE DE L'ENVIRONNEMENT DU BIEN

### 1. Informations cadastrales

Section	Numéro	Contenance
AZ	438	

### 2. Caractéristiques du terrain

#### Pavillon

Type :	Terrain bâti
Surface totale :	671 m <sup>2</sup>
Classification :	Très bon avec un bonus de 10 %

### 3. Description du terrain

Nombre de bâtiment (s) présent(s) sur le site : 1

#### 2.1 DESCRIPTIF TECHNIQUE DU TERRAIN

##### Expropriation

Aucune expropriation prévue

##### Largeur de façade

La largeur de façade est très large, ou le terrain correspond à un emplacement d'angle.

##### Surélévation des bâtiments à venir

Pas de possibilité de surélévation du bâtiment

##### Coefficient d'occupation du sol (COS résiduel) et division parcellaire sur le terrain

Pas de possibilité de division du sol

##### Vis à vis

Le terrain subit un vis à vis.

##### Orientation du Terrain

Le terrain est orienté sud-ouest.

##### Cession de terrain pour alignement

Aucune cession prévue

##### Risque de crue et d'éboulement du sol

Non

#### 2.2 EQUIPEMENT DE VOIRIE ET CANALISATION

**Présence d'électricité EDF**

Oui

**Présence d'éclairage public**

Oui

**Présence de gaz de ville GDF**

Non

**Présence de tout à l'égout**

Oui

**Présence de l'eau de ville**

Oui

**2.3 SITUATION DU TERRAIN PAR RAPPORT A L'ENVIRONNEMENT****Stationnement devant la rue****Accès direct à la propriété**

Par une voie privée

**Aménagements paysagés et environnement**

L'environnement et les aménagements paysagés sont biens.

**Style des constructions existantes ou prévues dans le voisinage ou dans le secteur**

Pavillon, Villas

**Plantation sur le terrain**

Pelouse, Feuillus, Fleurs

**Vue**

La vue est bonne.

**Délimitation du terrain par rapport aux propriétés voisines**

Le terrain est séparé des autres par une clôture.

**Panorama visuel depuis la propriété**

Devant : Paysage rural - Derrière : Paysage rural - Cotés : Paysage rural

**2.4 BATIMENTS ANNEXES ET DEPENDANCES****Grange ou autres****2.5 INFLUENCES GENANTES DE VOISINAGE****Présence d'usine et d'industrie**

Non

**Présence de déchèterie**

Non

**Présence de fumée**

Non

**Circulation aérienne**

Inexistante

**Présence d'un réacteur atomique**

Non

**Circulation routière**

Minime

**Circulation ferroviaire**

Inexistante

**Présence d'odeurs**

Non

**Nuisances de vue**

Il n'existe pas de nuisance de vue à proximité.

**Nuisances sonores**

Il n'existe pas de nuisance sonore à proximité.

**Circulation piétonne**

Inexistante

## **2.6 PROXIMITE PAR RAPPORT AUX PRINCIPAUX EQUIPEMENTS**

### **Centres commerciaux**

Premiers commerces à 6,00 Km

### **Magasins**

Premiers magasins à 6,00 Km

### **Médecins**

Premiers médecins à 6,00 Km

### **Hôpitaux**

Premiers hôpitaux à 15,00 Km

### **Equipements sportifs à proximité**

autres

## **2.7 PROXIMITE PAR RAPPORT AUX ETABLISSEMENTS SCOLAIRES**

### **Distance du collège le plus proche**

5,00 Km

### **Distance de l'école la plus proche**

5,00 Km

## **2.8 EQUIPEMENTS ROUTIERS**

### **Route nationale**

Il existe une route nationale à 4,00 Km dont les conditions de circulations sont normales

## **2.9 MOYENS DE TRANSPORT**

### **Gare SNCF**

La gare SNCF la plus proche est à 3,00 Km. La fréquence des trains y est régulière

## **2.10 PROXIMITE PAR RAPPORT A LA VILLE OU AGGLOMERATIONS IMPORTANTES**

### **Première ville la plus proche**

La première ville la plus proche est à 5,00 Km

### **Deuxième ville la plus proche**

La seconde ville la plus proche est à 7,00 Km

## 1. Caractéristiques de la construction

### Pavillon

Type :	Pavillon contemporain (constructeur de maison individuelle)
Année de construction ou de rénovation totale :	2002
Etat du gros œuvre :	Qualité intermédiaire
Entretien & Aménagements intérieurs :	Très bon
SDPHO :	95

## 2. Description de la construction

### 2.1 ARCHITECTURE & PERSPECTIVES

#### Perspective commerciale du rez-de-chaussée

Pas de potentiel commercial

#### Date de construction

Ce bâtiment a été construit en 2002.

#### Situation pour la vente

Moyennement facile à vendre

#### Situation pour la location

Facile à louer

#### Type de construction

Pavillon contemporain (constructeur de maison individuelle)

Maison sur un ou deux niveaux, plus combles. Bonne construction en dur et niveaux de 2,65 à 2,95 m de hauteur. Aménagements intérieurs standard. Charpente fermettes américaines et couverture tuiles mécaniques ou ardoises.

#### Mode d'occupation du bien

Résidence principale

### 2.2 SITUATION & ENTRETIEN

#### Toiture et couverture

La couverture est dans un bon état.

#### Façade

La façade est dans un bon état.

#### Planchers, sols

Plancher et sol en carrelage dans un état : bon

#### Plafond des étages

Le plafond de l'étage est un plancher en bois dans un état : bon

#### Cloisons intérieures

Cloisons intérieures en Placoplatre dans un état : bon

#### Charpente

La charpente est dans un bon état.

#### Huisserie

Les huisseries sont dans un bon état.

#### Escalier

Type d'escalier : Droit en bois dans un état : très bon

### 2.3 ELEMENTS D'EQUIPEMENT ET DE CONFORT

#### Installation électrique

L'installation électrique est dans un bon état.

**Plomberie sanitaire**

La plomberie sanitaire est dans un bon état.

**Prestations intérieures**

Les prestations intérieures sont standards.

**Présence d'une Terrasse**

Il existe une terrasse de 15,00 m<sup>2</sup>.

**Mesure d'isolation**

L'isolation est bonne.

**Chauffage**

Type : Chauffage individuel Catégorie : Electrique

**Aménagements intérieurs**

Cuisine aménagée, Cuisine équipée, Placard(s) de rangement

**Assainissement et canalisations**

Type : Tout à l'égout dans un très bon état

**Connexion ADSL**

Oui

**2.4 DISTRIBUTION DES PIECES****Présence d'une cave****Présence d'un sous-sol****Grenier**

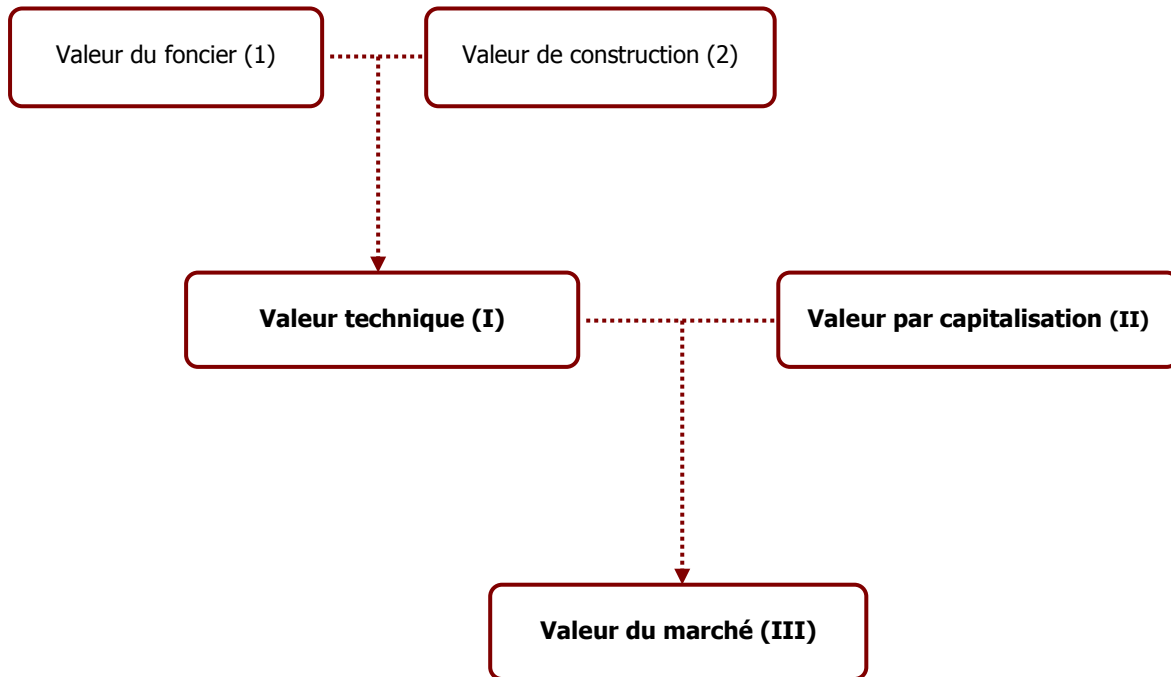
Non aménageable dans un bon état

**Présence d'un garage**

Il existe un garage pouvant contenir 2 voitures.

## Partie 2 – LA METHODE D’EVALUATION

Notre méthode d’estimation de biens immobiliers est fondée sur la détermination et la combinaison des 3 valeurs suivantes : valeur technique, valeur par capitalisation du revenu et valeur par comparaison.



## I. LA VALEUR TECHNIQUE

La valeur technique consiste à déterminer avec précision la valeur de la parcelle de terrain sur laquelle est édifiée la construction puis la valeur de la construction après dévalorisation compte tenu de l'âge de la construction (vétusté).

### 1. Valeur du foncier

Elle est déterminée par l'analyse comparative du prix du m<sup>2</sup> constructible à partir des ventes de terrains enregistrées qui présentent des caractéristiques comparables par la superficie, la localisation et la classification.

Pour les appartements la valeur de la parcelle sur laquelle est édifié l'immeuble sera prise en compte au prorata des millièmes de la copropriété du sol et des parties communes générales du lot estimé.

Nous valorisons en terrain constructible la surface moyenne des terrains sur lesquelles les constructions du quartier sont édifiées ou à défaut le minimum parcellaire indiqué par le plan d'occupation des sols (la partie de terrain desservie par la viabilité, souvent jusqu'à 30 m de profondeur).

Nous considérons en jardin une superficie au plus égale à 50 % de la superficie du terrain constructible (la zone de terrain dont la valeur décroît compte tenu de l'éloignement avec les viabilités).

Pour les parcelles de dimension supérieure, le reste de terrain est valorisé au prix de l'Ha agricole (les parties les plus éloignées de la voie).

Ensuite, les informations recueillies sur place nous ont permis de classer le terrain par une prise en compte de ses caractéristiques spécifiques (exposition, façade, vis-à-vis, nuisance, etc...).

Selon la classification du terrain, un bonus ou un malus est pratiqué sur la valeur du terrain constructible obtenue par comparaison.

Dans le cas présent pour la valeur du foncier, le bonus ou le malus retenu est de : 10 %

D'après les informations sur la valeur des terrains en général recueillies auprès de :

- la mairie de Saint Georges sur Eure
- des services cadastraux de la commune
- des notaires de l'agglomération
- des lotisseurs et autres professionnels du secteur

il en ressort que la valeur du terrain à bâtir par comparaison des prix s'établit autour de 105/m<sup>2</sup>, compte tenu de la topographie du terrain, de sa situation et du minimum pour construire.

Cette valeur indicative est exprimée d'après les valeurs de biens similaires. Les frais de branchement, calculés de façon réalistes, sont inclus dans la valeur indicative du terrain.

Par convention le coût du jardin au m<sup>2</sup> correspond au tiers de la valeur du m<sup>2</sup> de terrain constructible : soit  $105 / 3 = 35,00 \text{ € le m}^2$

Libellés	Superficie	Valeur (au m <sup>2</sup> )	Total
Terrain constructible	130 m <sup>2</sup>	105 €/m <sup>2</sup>	13 650 €
Classification du terrain constructible		Très bon	Bonus de 10 %
Jardin	65 m <sup>2</sup>	35.00 €/m <sup>2</sup>	2 275 €
Autre surface de terrain	476 m <sup>2</sup>	0.52 €/m <sup>2</sup>	248 €
<b>Total</b>	<b>671 m<sup>2</sup></b>		<b>17 538 €</b>

## 2. Valeur de construction

La valeur de construction est déterminée en fonction des caractéristiques du bâtiment, de la qualité des matériaux mis en œuvre, de l'état du gros œuvre, des aménagements intérieurs et de la surface développée hors d'œuvre pondérée (SDHOP).

La valeur obtenue est ensuite dévaluée en fonction de l'âge du bâtiment (ou de l'âge des rénovations importantes) et de la durabilité totale de la construction.

$$[(SDHOP) \times (\text{prix du m}^2 \text{ selon le gros œuvre et pondéré par l'état de la qualité d'entretien})] - [\% \text{ de vétusté due à l'âge}]$$

### 2.1 Détermination de la surface développée hors œuvre pondérée (SDHOP)

Pavillon Pavillon contemporain (constructeur de maison individuelle)	Coefficient	Surface Réelle	SDHOP
Niveaux et combles entièrement habitables	1	95 m <sup>2</sup>	95 m <sup>2</sup>
Sous-sol et cave enterré ou semi enterré dont la hauteur est inférieure à 1,90 m	0.1	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Sous-sol et cave enterré ou semi enterré dont la hauteur est supérieure à 1,90 m	0.2	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Sous-sol avec accès au garage	0.3	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Sous-sol de plain pied d'une hauteur supérieure à 2,50 m sans entrée de la maison et garage	0.6	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Sous-sol de plain pied d'une hauteur supérieure à 2,50 m avec entrée de maison et garage	0.7	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Comble non parqueté accessible ou non par une trappe	0	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Grenier parqueté accessible par une trappe	0.1	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Grenier parqueté accessible par un escalier	0.2	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Comble aménageable (hauteur supérieure à 1,80 m)	0.4	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Garage en annexe	0.4	25 m <sup>2</sup>	10 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>			<b>95 m<sup>2</sup></b>

### 2.2. Prix du m<sup>2</sup> selon l'état du gros œuvre

A la suite de notre visite dans les lieux et après l'analyse des éléments recueillis, la classification de la construction et la détermination de la valeur du m<sup>2</sup> sont les suivantes :

Désignation et Type	Qualité du gros oeuvre	Prix du m <sup>2</sup>	Bonus dû à l'entretien	Prix du m <sup>2</sup> pondéré
Pavillon Pavillon contemporain (constructeur de maison individuelle)	Qualité moyenne	1 298,82 €	10 %	1 428,70 €

### 2.3. Vétusté due à l'âge du bâtiment

Chaque bâtiment a une longévité qui lui est propre selon son époque de construction et son architecture. La dévalorisation est due à l'usure ou aux défauts de construction résultant de sa qualité et de son âge.

La formule appliquée dans le calcul de la vétusté est la suivante :  $Dev = 0,5 (A/D + A^2/D^2) \times 100$

A : âge de la construction

D : durabilité totale de la construction

Dev : dévalorisation due à l'âge

<b>Dévalorisation pour vétusté</b>			
Désignation et Type	Age	Durabilité totale	Vétusté
Pavillon Hameau des Charmilles Pavillon contemporain (constructeur de maison individuelle)	8 ans	100 ans	3.18 %

<b>Synthèse de la valeur de construction</b>				
Désignation et Type	SDHOP (a)	Prix au m <sup>2</sup> pondéré (b)	% Vétusté (c)	Valeur de construction (a X b) - c)
Pavillon Hameau des Charmilles Pavillon contemporain (constructeur de maison individuelle)	95 m <sup>2</sup>	1 428,70 €	3.18 %	131 410 €

## 2.4. Synthèse de la valeur technique

La valeur technique est égale à la somme des valeurs du foncier et de construction

Pavillon Hameau des Charmilles

Valeur du foncier :  
17 538 €

valeur de construction :  
129 863 €

**VALEUR TECHNIQUE :  
147 401 €**

## II. VALEUR PAR CAPITALISATION DE REVENU

La valeur par capitalisation représente l'aspect économique de la valeur qui consiste à considérer que la valeur d'un bien est indexée sur le revenu qu'il peut procurer dans les conditions d'exploitation normale ou comme la contrepartie financière annuelle de l'usage d'un bien immobilier.

La valeur par capitalisation s'obtient en capitalisant la valeur locative susceptible d'être générée par le bien ou du loyer actuel si il est occupé, sur la durée résiduelle du bien.

Pour obtenir la valeur par capitalisation, nous appliquons la formule suivante :

$$\text{Valeur de rendement} = \text{loyer net annuel pondéré} \times \text{capitalisateur}$$

### 1. Valeur locative nette pondérée

La valeur locative nette est obtenue après déduction de la valeur brute des charges fiscales (taxe foncière, ...), des frais de maintenance et de réparation, des assurances, etc...

### 2. Capitalisateur

Le capitalisateur est obtenu à partir de la formule de capitalisation des revenus suivante :

$$\text{capitalisateur} = \frac{1 - (1 + Ti)^{-Dr}}{Ti}$$

Ti : taux de rente

Il exprime le rapport existant entre le revenu de l'immeuble et son prix de vente hors frais de mutation.

Dr : durée résiduelle

La durée résiduelle représente la durée de vie résiduelle théorique d'un bâtiment compte tenu de son âge et de sa durabilité totale.

### 3. Synthèse de la valeur par capitalisation

Désignation Type de bâtiment	Valeur locative	Bonus loyer selon fluidité du marché	Durée résiduelle	Taux de rente du bâtiment	Capitalisateur	Valeur par capitalisation
Pavillon Pavillon contemporain (constructeur de maison individuelle)	9 180 €	10 %	94,16 ans	5 %	19.80	199 917.88 €

### III. ESTIMATION DE LA VALEUR DE MARCHÉ

C'est la somme pondérée de la valeur technique et de la valeur de rendement

Pavillon

Valeur technique : 147 401 €  
(valeur du foncier + valeur de construction)  
Coefficient de pondération : 50 %

Valeur par capitalisation : 199 918 €

Coefficient de pondération : 50 %

Valeur technique pondérée: 73 700 €

Valeur par capitalisation pondérée: 99 959 €

**Valeur de marché :**  
**173 659 €**

## Partie 4 – CONCLUSION GENERALE

De l'étude qui précède, et compte tenu de la situation actuelle, nous concluons que la valeur du bien selon notre estimation est comprise dans une fourchette de : **173 659 €**

Nous précisons que ces valeurs sont fondées sur les documents et informations qui nous ont été communiquées par le propriétaire ou le demandeur.

De plus cet avis de valeur est donné sous réserve de l'examen des titres de propriété, inscriptions au registre des hypothèques, règlement de copropriété, procès verbaux d'assemblée générale ou de tout autre élément susceptible de modifier la valeur du bien, tels que présence d'amiante, de plomb, d'insectes xylophages, etc.....et que leurs défauts ne sauraient engager notre responsabilité.

Il est bien entendu que les valeurs actuelles ne sauraient engager l'avenir et de plus, elles ne tiennent pas compte d'une quelconque valeur de convenance susceptible d'intervenir entre les parties.

Nous vous rappelons que le présent avis de valeur ne peut être considéré comme un rapport d'expertise et nous faisons toutes réserves en cas de servitudes qui ne nous auraient pas été révélés

Fait à CHARTRES, Le 17/11/2010

Par Mme Véronique SOULAS