

AVIS DE VALEUR D'UN BIEN IMMOBILIER



Vente | Location | Gestion | Syndic

Fait le 1^{er} Octobre 2022

Par Marie-Cécile Dépret

IMMO CŒUR D'HERAULT
25 Bd Gambetta
34800 CLERMONT L'HERAULT
04 67 96 00 60
contact@immocoeurdherault.com

LA MISSION

Nous avons reçu mission de :

SCI HANNAH

Domiciliée à : 1 RUE BOILEAU 34800 PERET

De leur notifier notre avis sur la valeur d'estimation d'une maison de village en copropriété de type T4 avec cave et terrasse



Ce dossier d'estimation 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, état des risques naturels, diagnostic électrique, diagnostic gaz,), 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 sanitaire et technique de l'immeuble. 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. Toute duplication ou reproduction tronquée, amputée ou modifiée même partiellement, est interdite. La valeur de marché du bien est dépendante des évolutions et des fluctuations du contexte économique et réglementaire, de l'offre et de la demande et plus généralement du marché. La valeur déterminée dans la présente étude ne saurait être transposée ni dans l'espace, ni dans le temps. Le présent document est destiné à informer le propriétaire des éléments pouvant concourir à la valeur de son bien. Il ne saurait remplacer les informations que le propriétaire pourrait obtenir par ailleurs, ni être utilisé à d'autres fins que sa seule information personnelle.

DESCRIPTIF GENERAL

INFORMATIONS CADASTRALES

Section	Numéros	Contenance totale
B	256 et 1226	102 centiares

LE TERRAIN

Superficie terrain : 75 m² au sol

Raccordements : eau, électricité, tout à l'égout

Aménagements extérieurs : Terrasses

Stationnement : deux roues pas d'accès en voiture

Vue : village et campagne

Piscine : non

LA CONSTRUCTION

Année de construction : 1900 env

Surface habitable : environ 127 m²+ 65m² de cave

Nombre de niveaux : R+3

Nombre de pièces principales : 4

Nombre de chambres : 3

Style de construction : traditionnelle

Couverture de la toiture : tuiles type « canal »

Fenêtres : P.V.C. double vitrage

Revêtements de sol : carrelage et parquet stratifié

Mode chauffage : climatisation réversible

Nombre de salles de d'eau/de bain : 1

Cuisine : aménagée et équipée

PHOTOS



ESTIMATION DE LA VALEUR DU BIEN

La méthode dite « par sol et construction » :

1. Valeur du foncier

Elle est déterminée par l'analyse comparative du prix du m² 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 considérons en jardin une superficie au plus égale à 50 % de la superficie du terrain constructible. Par convention le coût du jardin au m² correspond au quart de la valeur du m² de terrain constructible.

Pour les parcelles de dimension supérieure, le reste de terrain est valorisé au prix du terrain agricole.

Il en ressort que la valeur du terrain à bâtir par comparaison des prix et compte tenu de la topographie du terrain, de sa situation et du minimum pour construire s'établit autour de : **15.000 €**

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).

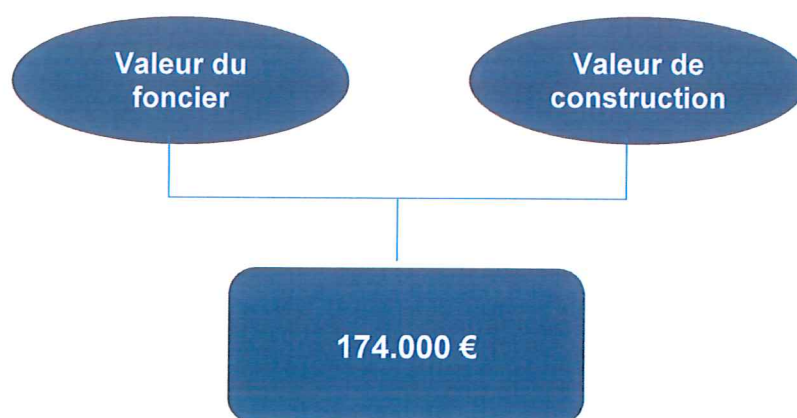
La valeur obtenue est ensuite dévaluée en fonction de l'âge du bâtiment (ou de l'âge des rénovations importantes) et de la durabilité totale de la construction.

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 m² sont les suivantes :

Détermination de la surface développée hors œuvre pondérée (SDHOP)

nature	Coefficient	Surface réelle	SDHOP
Niveaux et combles entièrement habitables	1	127	127
Mezzanine dont la hauteur est supérieure à 1,80 m	1		
Mezzanine dont la hauteur est inférieure à 1,80 m	0.5		
cave	0.5	64	32
TOTAL			159

SYNTHESE DE LA VALEUR DE CONSTRUCTION			
Désignation	SDHOP	Prix m ² pondéré	Valeur de construction
Maison d'habitation de type T4 avec cave et terrasses	159m ²	1000 €	159.000€



La méthode par le revenu :

Elle consiste à prendre pour base, soit un revenu existant, soit un revenu théorique ou potentiel (loyer versus valeur locative de marché), puis à le capitaliser au moyen d'un taux financier constaté sur le marché de l'investissement. Elle est une méthode basée sur le rendement futur d'un actif immobilier.

LOYER	TAUX DE CAPITALISATION	VALEUR
8400 €/an*	5 % brut	168.000 €

La méthode par comparaison ou méthode par le marché :

Elle consiste à déduire la valeur d'un bien de l'analyse du prix obtenu lors de la vente ou de la location récente d'autres biens aussi semblables que possible. Elle est une méthode couramment utilisée aussi bien par les services fiscaux que retenue par les différentes juridictions.

DATE	ADRESSE ET TYPE DE BIENS VENDUS	FONCIER	SURFACE HABITABLE	PRIX DE VENTE
08/2020	Rue Boileau : Maison de village T6	62 m ²	177 m ²	198.000 €
12/2019	Jean Moulin : Maison T4	151 m ²	150 m ²	152.700 €

références analysées

Moyenne : 1.068€/m²

Estimation Valeur de la construction par comparaison (Surface habitable. x valeur m ² moyen)	163.400€
Plus-values prestations	15.000€
Valeur vénale comparative	178.400 €

CONCLUSION

Valeur vénale du bien :

MÉTHODE SOL PLUS CONSTRUCTIONS	174.000 €
MÉTHODE FINANCIERE PAR LE REVENU	168.000 €
MÉTHODE COMPARATIVE	178.400 €

A noter :Terrasse côté cuisine et séjour à reprendre car problème d'étanchéité

VALEUR VÉNALE DU BIEN

CONSIDÉRÉ LIBRE DE TOUTE OCCUPATION

entre 168.000 € et 178.000 €

Signature :

Marie-Cécile DEPRET

IMMO COEUR D'HERAULT
25, Bd. Gambetta - 34800 CLERMONT L'HERAULT
Tél. 04 67 96 00 60
SAS au capital de 20 000 €
SIREN : 825 145 360 RCS Montpellier
TVA intra : FR 69825145360
Carte Pro : CPI 3402 2017 000 016 456
Garanties : MMA IARD Le Mans et CEGC Paris
T : 110 000 € / G : 110 000 € / S : 110 000 €

AVERTISSEMENT

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.... 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 révélées.