

Avis de valeur



Le 15 avril 2014

Avis de valeur concernant : Maison

située :

Impasse du Bonheur
69320 Feyzin

Propriétaire :

FAMILLE HEUREUSE
PROPRIETAIRE DU DOMAINE DES
CEDRES

Tél :

Agence :

IMMO DE FRANCE

249 AVENUE JEAN JAURES
69007 LYON

Tél : 04 37 65 47 47

Fax :

contact-rhone@immodefrance.com

Votre conseiller :

Emmanuel TOUCHARD

06.18.99.18.18

emmanuel.touchard@immodefrance.com

Bien estimé
une valeur sûre !

www.immodefrance.fr





Informations sur notre agence

IMMO DE FRANCE

249 AVENUE JEAN JAURES
69007 LYON

Tél : 04 37 65 47 47

Fax :

Mail : contact-
rhône@immodefrance.com



Quels que soient vos impératifs, votre conseiller **IMMO de FRANCE** met tout en oeuvre pour assurer **la promotion de votre bien**, de l'affichage en vitrine à la publicité sur Internet, en passant par les petites annonces dans la presse immobilière locale ou la diffusion de votre offre dans les autres agences du réseau.

Enfin, vous profitez d'un interlocuteur dédié qui **vous épaulé dans l'ensemble de vos démarches** : montage du dossier financier, diagnostics techniques (loi Carrez, plomb, amiante, termites...), informations juridiques ou fiscales, signature de l'acte définitif... Une garantie supplémentaire de sérénité.

IMMO de FRANCE à vos côtés pour :

- Estimer votre bien à sa juste valeur, par rapport au marché local,
- Sélectionner pour vous des acheteurs potentiels sérieux,
- Sécuriser votre transaction, avec le **Pack Transaction Sécurisée offert**.

En effet, en nous confiant la vente de votre bien, vous profitez gratuitement de la protection du **Pack Transaction Sécurisée** entre la signature de la promesse de vente et celle de l'acte authentique. Si dans cet intervalle, la transaction ne peut se réaliser⁽¹⁾, **IMMO de FRANCE vous permet d'être indemnisé jusqu'à à 10% du prix de vente**⁽²⁾.

(1) Non réalisation de la vente due au décès ou au coma de l'acquéreur. Voir conditions dans votre agence IMMO de FRANCE.

(2) Remboursement du dépôt de garantie dans la limite maximum de 10% du prix de vente ou 100 000 €.

Vous disposez d'un droit d'accès, de modification, de rectification et de suppression des données qui vous concernent (art. 34 de la loi "Informatique et Libertés"). Ce droit d'accès s'effectue auprès de la société ci-dessous mentionnée.



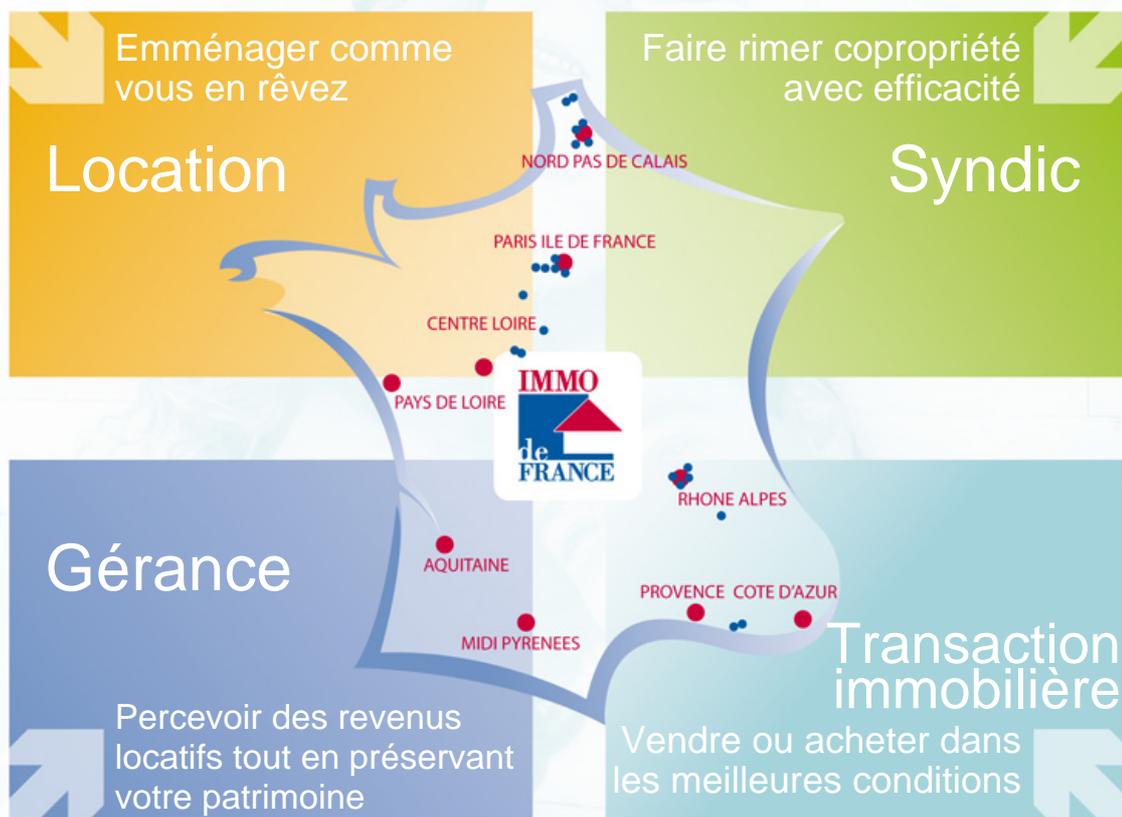
Le réseau IMMO de FRANCE

Réparti dans toute la France, le réseau **IMMO de FRANCE** bénéficie d'une couverture géographique importante, notamment dans les grandes métropoles régionales : Paris, Lyon, Marseille, Lille, Toulouse, Nantes, Bordeaux, Nice, Tours...

Vous avez ainsi la garantie de travailler avec une performance locale qui connaît bien le marché de votre région et sait estimer votre bien à sa valeur la plus juste.

Aujourd'hui, une transaction immobilière ne peut se mener à bien sans une connaissance pointue du marché et des contraintes réglementaires. Mettez toutes les chances de votre côté en optant pour la force d'un grand réseau national, profondément ancré dans le paysage local.

La force d'un groupe national au service de vos projets



IMMO de FRANCE SAS c'est aussi les métiers de la **location, gestion immobilière et syndic de copropriété** dans chacune de nos 9 filiales régionales avec ses 47 agences réparties sur l'ensemble du territoire national.



Pourquoi évaluer son bien ?

Tout propriétaire d'un bien immobilier souhaite vendre rapidement, en toute sécurité et au meilleur prix la maison qu'il confie à son agent immobilier. Ce dossier d'estimation permet d'aborder la valeur du bien autrement que d'un point de vue émotionnel et affectif, mais plutôt de façon rationnelle et objective. Parce que chaque patrimoine est unique, il intègre les paramètres incontournables du marché (descriptif technique, situation géographique et démographique, transactions réalisées dans le secteur, valeur locative, critères objectifs de valorisation du bien etc...) pour qu'à l'arrivée cette estimation fiable et personnalisée garantisse les meilleures conditions de vente possibles et permette aux propriétaires de s'engager dans la vente en toute sérénité.

Quelles méthodes employées

Une estimation immobilière peut se faire suivant plusieurs approches. Notre agence vient d'établir la valeur vénale de votre patrimoine, c'est-à-dire le prix que vous "propriétaire" pourrez retirer de la vente de ce bien, par le jeu normal de l'offre et de la demande. Dans ce dossier d'estimation nous nous sommes appuyés sur 3 méthodes d'analyse de la valeur d'un bien afin de déterminer son résultat et vous proposer la meilleure stratégie de commercialisation.

1ère Approche par comparaison

L'analyse se fonde sur un panel de références.
La maison à vendre est confronté à d'autres biens similaires afin de déterminer sa valeur.

2ème approche d'analyse de la valeur

L'analyse consiste à apprécier de façon isolée les 3 composantes d'une maison afin d'en déterminer la valeur.

3ème approche d'analyse de la valeur

La valeur du bien est déterminée en fonction des loyers générés par la location.



Avertissement

Les valeurs indiquées sont données à titre indicatif, compte tenu du marché immobilier actuel de votre secteur sur des produits comparables au votre, et sous réserve que des recherches ou des examens plus approfondis (diagnostics techniques, certificat d'urbanisme, titre de propriété, surface, etc....) ne fassent pas apparaître de servitude particulière, engagement contractuel ayant une incidence en plus ou en moins, sur la détermination du prix de votre bien, des problèmes techniques majeur ou problèmes dans les diagnostics.

Ce dossier d'évaluation ne peut, bien entendu, être assimilée à une expertise, laquelle doit être établie par un EXPERT immobilier, en possession de tous les paramètres et documents nécessaires à ce travail. Le rapport d'expertise, seul, peut servir à la mise en place d'un partage, d'une donation, d'une déclaration ISF, d'une déclaration de succession, d'une liquidation de communauté, d'une garantie hypothécaire, ou à un dossier contentieux ou judiciaire.



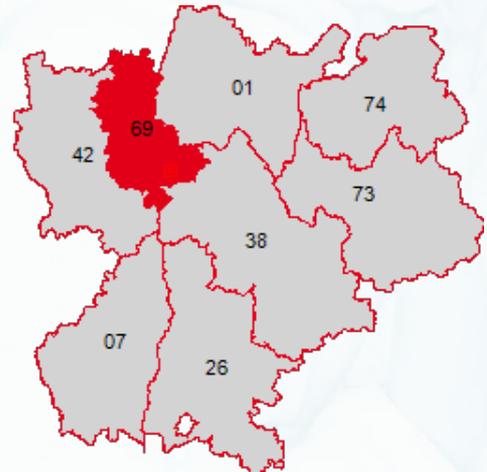
Informations Feyzin

Située dans la région du Rhône-Alpes, la ville de Feyzin fait partie du département du Rhône.

La superficie de la commune est de 10,48 Km². La ville de Feyzin est entourée par les communes d'Irigny, de Saint-Fons, de Vénissieux, de Corbas, de Saint-Symphorien-d'Ozon et de Solaize.

le code postal de Feyzin est 69320 et son code INSEE est 69276

La ville de Feyzin compte 9 357 habitants (source INSEE 2007).

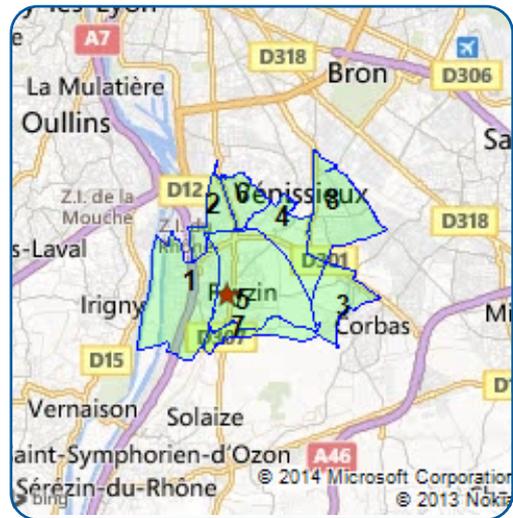




Mon quartier Geraniums-Champlantier-La

Le quartier Geraniums-Champlantier-La Begude(5) est entouré de 7 autres quartiers :

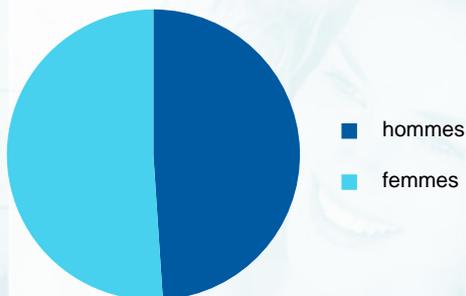
- 1 - LES RAZES
- 2 - CLOCHETTE NORD
- 3 - VILLAGE CHAMBARRAS
- 4 - LES MINGUETTES-CHARLES PERRAULT
- 6 - LES MINGUETTES-AMSTRONG
- 7 - LE BANDONNIER-LES MAURES
- 8 - CHARRÉARD



Données socio-économiques

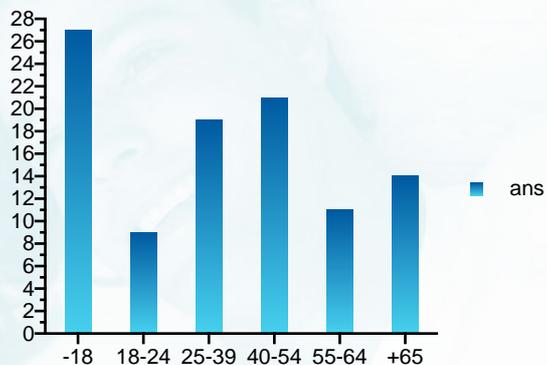
Répartition Hommes/Femmes

Année 2007



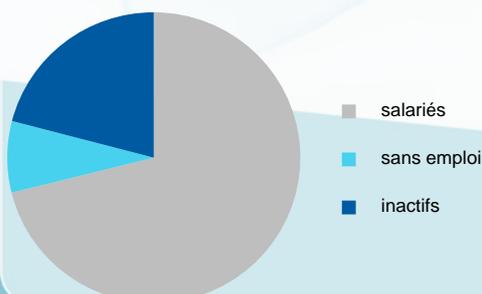
Répartition tranches d'âge

Année 2007



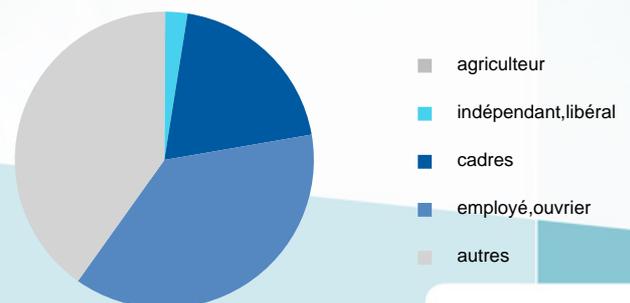
Répartition activité professionnelle

Année 2007



Répartition catégorie professionnelle

Année 2007





Description du bien

Le terrain

- Superficie de 200 m²



Construction

- Époque de construction : 1975-1984
- Entree de gamme - moindre qualité sans mitoyenneté
- 4 pièces dont 3 chambre(s) sur un niveau



Désignation	Surface	Pondération	Surf. utile brute
Rez de chaussée	60 m ²	1,00	60 m ²
1er niveau	40 m ²	1,00	40 m ²
Surface utile pondérée			100 m ²

Vétusté Construction : 29 %

Infos divers

- Taxe foncière : 1 000 €
- Maison estimée libre de toute occupation

AU CALME



Evaluation

Maison

Fourchette d'évaluation comprise entre

343 873 € et 355 527 €

Fourchette de prix au m² entre 3 439 € et 3 555 €

Maison

La valeur vénale est exprimée hors frais d'acquisition et comprend les honoraires de commercialisation. La juste connaissance de la valeur de votre bien va vous permettre, avec l'aide de votre conseil, d'établir la meilleure stratégie de commercialisation et d'optimiser ainsi les délais de vente et de valorisation de votre patrimoine.



Approche comparative

Approche non retenue

1ère approche d'analyse de la valeur de votre bien

L'analyse se fonde sur un panel de références dites « comparables » provenant des biens vendus sur le secteur, la maison à vendre est confronté à d'autres biens similaires afin de déterminer sa valeur. Pour permettre sa mise en oeuvre, le prix est ramené à une unité de mesure : le mètre carré de surface habitable.

2 Références analysées dans le secteur



Prix mini	0 €
Prix maxi	0 €
Prix moyen	0 €

Estimation

Surface habitable pondérée de la maison	100 m ²
Valeur comparative globale de la maison (100 m ² x 0 €)	€
Vétusté globale de la maison	29 %
Moins value pour état d'entretien (vétusté moy. d'une maison %)	29 %
Valeur vénale de la maison par l'approche comparative pondérée à 0	



Approche additionnelle

2ème approche d'analyse de la valeur de votre bien

L'analyse consiste à apprécier de façon isolée les 3 composantes (terrain, construction et environnement) d'une maison afin d'en déterminer la valeur.



Estimation

Valeur du terrain de 200 m ²	147 307 €
Surface habitable pondérée de la maison	100 m ²
Valeur de la maison (coût de construction 1 220 €)	122 000 €
Vétusté globale de la maison	29 %
Coefficient environnemental	147 %
Valeur vénale de la maison par l'approche additionnelle pondérée à 1	343 873 €

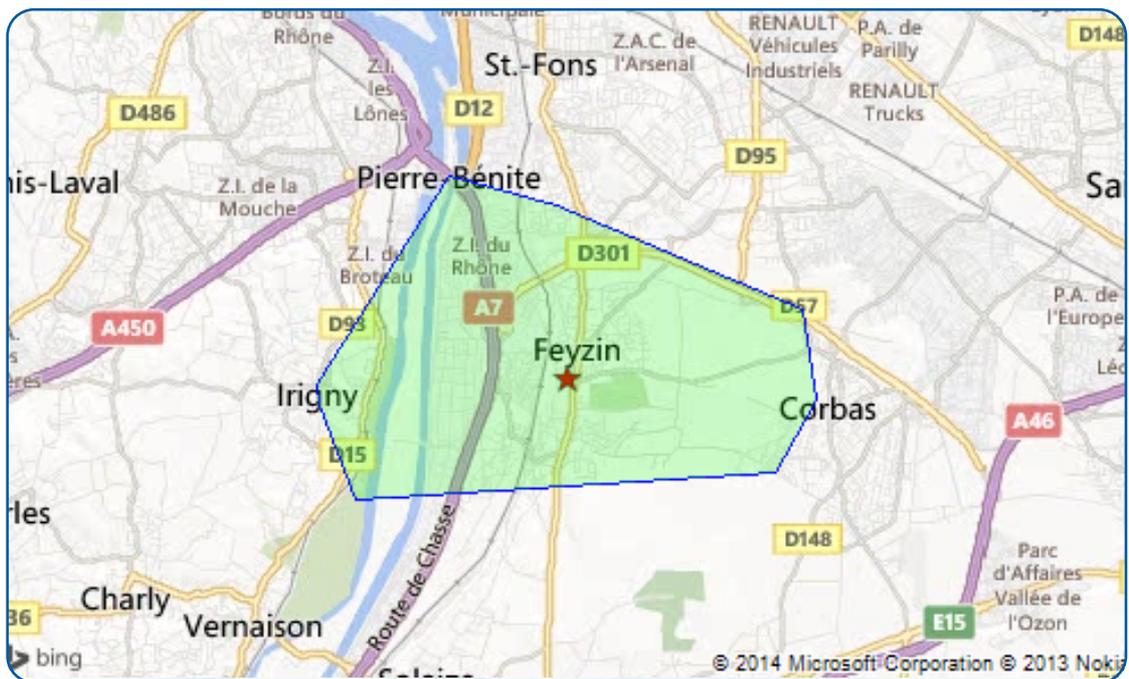


Approche par le revenu généré

3ème approche d'analyse de la valeur de votre bien

La valeur du bien est déterminée en fonction des loyers générés par la location.

29 Références analysées dans le secteur



Prix mini	8 €
Prix maxi	13 €
Prix moyen	11 €

Estimation

Prix m ² location retenu	11 €/m ²
Surface habitable pondérée de la maison	100 m ²
Valeur locative mensuelle	1 100 €
Valeur locative annuelle	13 200 €
Taux de capitalisation du secteur	3,71 %
Valeur vénale de la maison par l'approche du revenu pondérée à 1	355 527 €