

# EVALUATION IMMOBILIERE

Le 2 octobre 2024  
Commune du bien expertisé : Chambéry  
Réf. : N°2024-S04406  
Réf. Client : Dossier

## Mission confiée

Expertise de la valeur vénale d'un appartement situé à Chambéry.

Berthier &  
Associés  
EXPERTISES IMMOBILIÈRES

EXPERTS EN ESTIMATION IMMOBILIÈRE ET FONCIÈRE

*"Expertiser pour sécuriser"*



COMPAGNIE NATIONALE  
DES EXPERTS DE JUSTICE  
IMMOBILIERS



COMPAGNIE  
DES EXPERTS  
JUDICIAIRES



RICS



IFEI



COUR ADMINISTRATIVE D'APPEL

# Evaluation immobilière

## Résumé

Référence client :	
Date d'évaluation :	
Objet :	
Mandant :	
Propriétaire :	
Adresse du bien expertisé :	
Valeur vénale estimée :	

---

### RESUME DE L'EXPERT

---

Un appartement en étage élevé avec une belle vue sans vis-à vis, proche du centre-ville mais sans les nuisances, et proche des axes routiers. Bien agencé et disposant de 2 balcons (non-partagés avec d'autres appartements), d'une cave et d'un box, cet appartement s'intègre parfaitement dans son environnement urbain en proposant des prestations recherchées par les familles.



Vue entrée

## QUI SOMMES-NOUS ?

Berthier & Associés se positionne comme un acteur majeur de l'estimation immobilière et foncière, réunissant une équipe d'experts agréés par les tribunaux et les organisations professionnelles. Ces experts appliquent des méthodes d'évaluation précises, conformes aux normes internationales et européennes, garantissant un diagnostic juste et fiable.



berthier-associes.com

**Retrouvez nos experts ici**



## Plan du rapport

EXPOSE DE LA MISSION.....	5
Requérant(s).....	5
Objet et contexte de l'évaluation.....	5
Nature des droits évalués et hypothèse(s) de travail retenue(s).....	5
Date de la valeur.....	5
Visite des lieux.....	5
Base de travail.....	5
Référentiel.....	6
Déclaration de compétence et d'indépendance.....	6
Intervenants à la mission.....	6
Observations générales.....	6
PRESENTATION DES BIENS.....	7
Consistance & Adresse postale.....	7
Présentation de la commune.....	7
Situation particulière.....	8
Désignation cadastrale.....	10
Urbanisme et plan de prévention des risques.....	11
PARAMETRES JURIDIQUES.....	13
Situation locative.....	15
DESCRIPTION DES BIENS.....	16
Le terrain – Les accès – Les abords.....	16
Descriptif détaillé.....	17
Surfaces.....	21
ANALYSE DE LA VALEUR.....	22
EVALUATIONS.....	23
CONCLUSION DEFINITIVE.....	31
ANNEXES.....	32
VALEUR VENALE D'UN BIEN.....	32
VALEUR LOCATIVE D'UN BIEN IMMOBILIER.....	33
NOTE EXPLICATIVE SUR LES METHODES D'EVALUATION.....	33

---

## Exposé de la mission

---

---

### REQUERANT(S)

---

[REDACTED]

---

### OBJET ET CONTEXTE DE L'ÉVALUATION

---

[REDACTED]

---

### NATURE DES DROITS ÉVALUÉS ET HYPOTHÈSE(S) DE TRAVAIL RETENUE(S)

---

Les biens étudiés seront évalués en pleine propriété, en tenant compte de leur situation locative actuelle si le bien est loué, et en leur état actuel tel que constaté lors de la visite des lieux.  
Les biens seront évalués supposés libres d'occupation. A noter que dans l'hypothèse où notre mandant aurait conclu un bail dont nous n'aurions pas eu connaissance, ce dernier serait susceptible d'impacter la valorisation retenue dans le présent rapport.

---

### DATE DE LA VALEUR

---

La valeur des lieux a été estimée en date du 4 octobre 2024.

---

### VISITE DES LIEUX

---

Cette évaluation a été réalisée sans visite sur étude documentaire et sur la base des déclarations de notre mandant.

---

### BASE DE TRAVAIL

---

Notre client a accepté notre contrat en date du 2 octobre 2024.

Dans le cadre de la présente mission, nous avons basé notre travail, notamment, sur les documents suivants :

Nom	Fourni	Commentaire
Titre(s) de Propriété	Oui	
Plans de l'immeuble (si existant) ou état des surfaces	Oui	
2 derniers PV d'assemblée générale des copropriétaires	Non	
Règlement de copropriété	Oui	
DPE	Oui	

---

## REFERENTIEL

---

La réalisation de la présente expertise a été effectuée en accord avec les normes professionnelles en vigueur en France (5ème édition de la Charte de l'Évaluation Immobilière élaborée sous contrôle de 16 signataires dont L'I.F.E.I, la CNEJI., et la RICS), et en accord avec le Red Book 2021 (Normes d'évaluation de la RICS).

---

## DECLARATION DE COMPETENCE ET D'INDEPENDANCE

---

Anthony Ruffin déclare être parfaitement compétent pour réaliser cette mission, et l'avoir accomplie après avoir effectué toutes les recherches et diligences nécessaires, en toute indépendance, sans aucun conflit d'intérêt.

---

## INTERVENANTS A LA MISSION

---

Aucun.

---

## OBSERVATIONS GENERALES

---

Conclusions : nos conclusions sont basées sur l'ensemble des éléments communiqués et seraient susceptibles d'être modifiées au regard d'éléments nouveaux qui n'auraient pas été portés à notre connaissance à la date du rapport, ou si des informations communiquées s'avéraient par la suite inexactes.

Diffusion : le présent rapport est exclusivement destiné à être utilisé et transmis pour satisfaire la finalité de la présente expertise, dans le contexte exposé. Toute diffusion dans un autre contexte ou pour satisfaire une autre finalité doit faire l'objet d'une autorisation préalable et écrite de l'expert. Le présent rapport ne peut être utilisé ou communiqué que dans son intégralité.

Mission : Le présent rapport a exclusivement vocation à répondre à la mission ci-dessus exposée. Nous avons effectué toutes les recherches et diligences appropriées à la mission. Cependant, nous ne sommes pas tenus de vérifier l'authenticité des pièces ou informations transmises, lesquelles sont présumées véritables. De même, il ne nous appartient pas de vérifier l'existence et l'origine des droits invoqués par notre client sur le bien étudié.

---

## Présentation des biens

---

---

### CONSISTANCE & ADRESSE POSTALE

---



---

### PRESENTATION DE LA COMMUNE

---

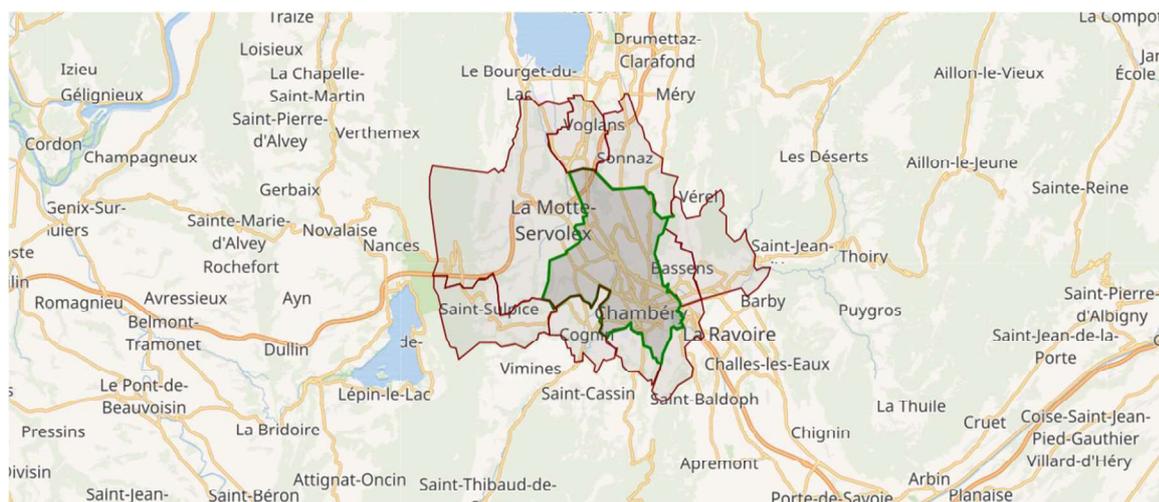
Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, Chambéry Métropole et la Communauté de Communes Cœur des Bauges, ont fusionné pour former une seule et même communauté d'agglomération sous l'identité administrative Grand Chambéry, regroupant 38 communes, dont Chambéry.

Située au cœur des Alpes entre Grenoble (60 km), Lyon (100 km) et Annecy (50 km), l'agglomération chambérienne offre une relation de proximité avec l'ensemble de la Région Rhône-Alpes, mais aussi avec de nombreuses villes étrangères (Genève à 90 km, Turin à 200 km notamment).

Cette situation géographique privilégiée est renforcée par un réseau de communication particulièrement dense et diversifié. Desservie par une liaison TGV, Chambéry Métropole se trouve, de plus, au cœur d'un maillage autoroutier impressionnant (A43, A41) et un accès direct avec deux aéroports internationaux (Lyon Saint Exupéry et Genève Cointrin).

Enfin, au niveau local, la Voie Rapide Urbaine (VRU) permet de traverser l'agglomération du Nord au Sud en moins de 10 minutes.

D'un point de vue économique, la ville-centre de Chambéry regroupe à elle seule 62 % des emplois salariés et 53 % des établissements. Territoire universitaire, de recherche et d'innovation, Chambéry métropole se situe au cœur de plusieurs pôles de compétitivité rhônalpins et rassemble les principaux centres administratifs et financiers du département. L'activité commerciale est aussi très présente.



Si d'importantes zones d'activités lui sont consacrées, une attention particulière est également portée à la redynamisation du commerce en centre-ville.

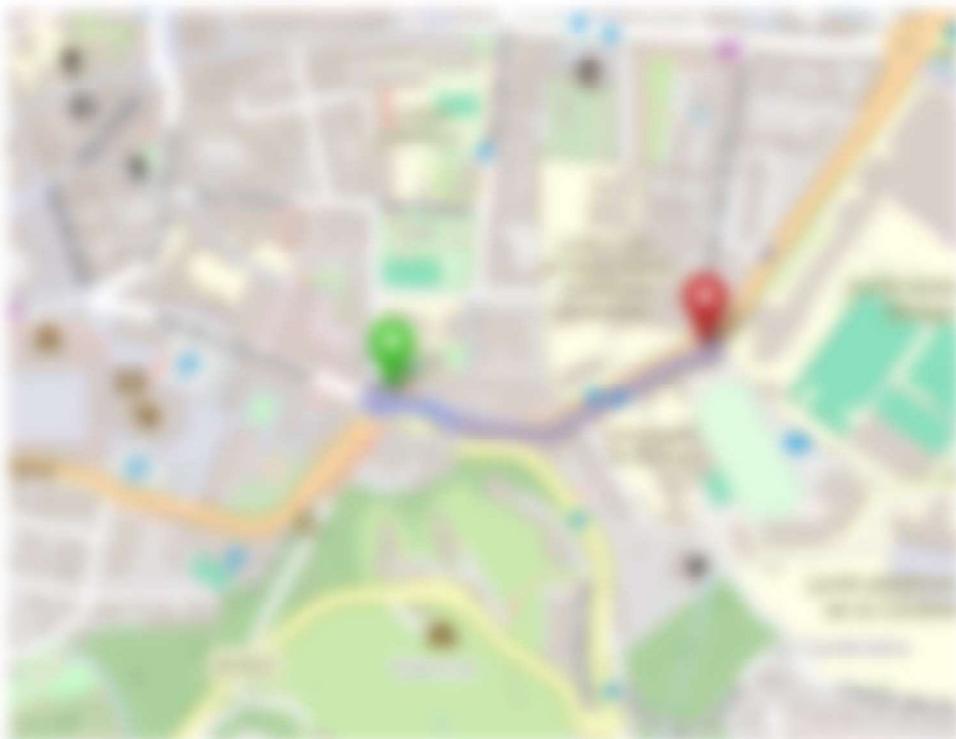
La présence de l'université de Savoie, implantée en 1979, a également apporté à Chambéry une importante population universitaire. La présence d'un grand nombre de résidents étrangers, notamment italiens, confère par ailleurs à la ville un caractère cosmopolite

---

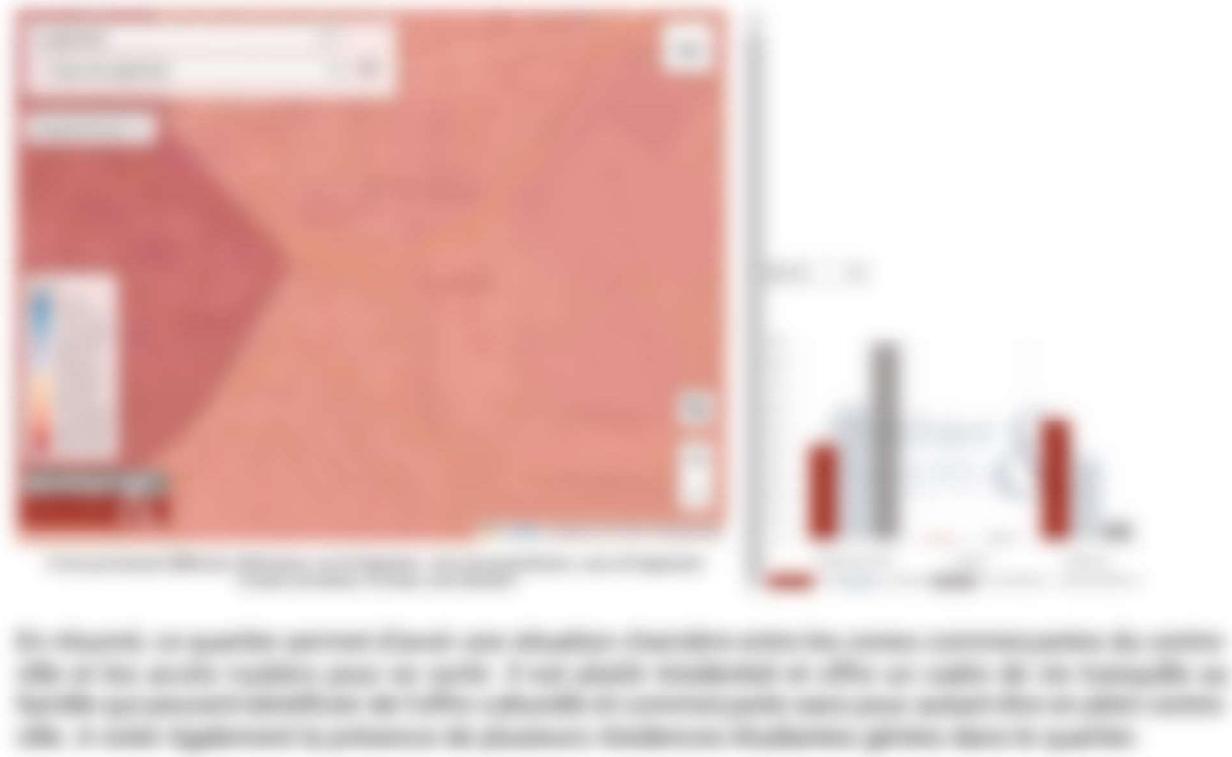
## SITUATION PARTICULIERE

---

Le plan ci-dessous illustre la situation particulière de l'immobilier en question, avec notamment l'indication de la zone de planification urbaine (ZPU) et de la zone de planification d'usage (ZPU) de la commune de Chambéry. Le plan est issu de la base de données de l'INSEE et de la base de données de la commune de Chambéry. Le plan est issu de la base de données de l'INSEE et de la base de données de la commune de Chambéry.



Le plan ci-dessous illustre la situation particulière de l'immobilier en question, avec notamment l'indication de la zone de planification urbaine (ZPU) et de la zone de planification d'usage (ZPU) de la commune de Chambéry. Le plan est issu de la base de données de l'INSEE et de la base de données de la commune de Chambéry.



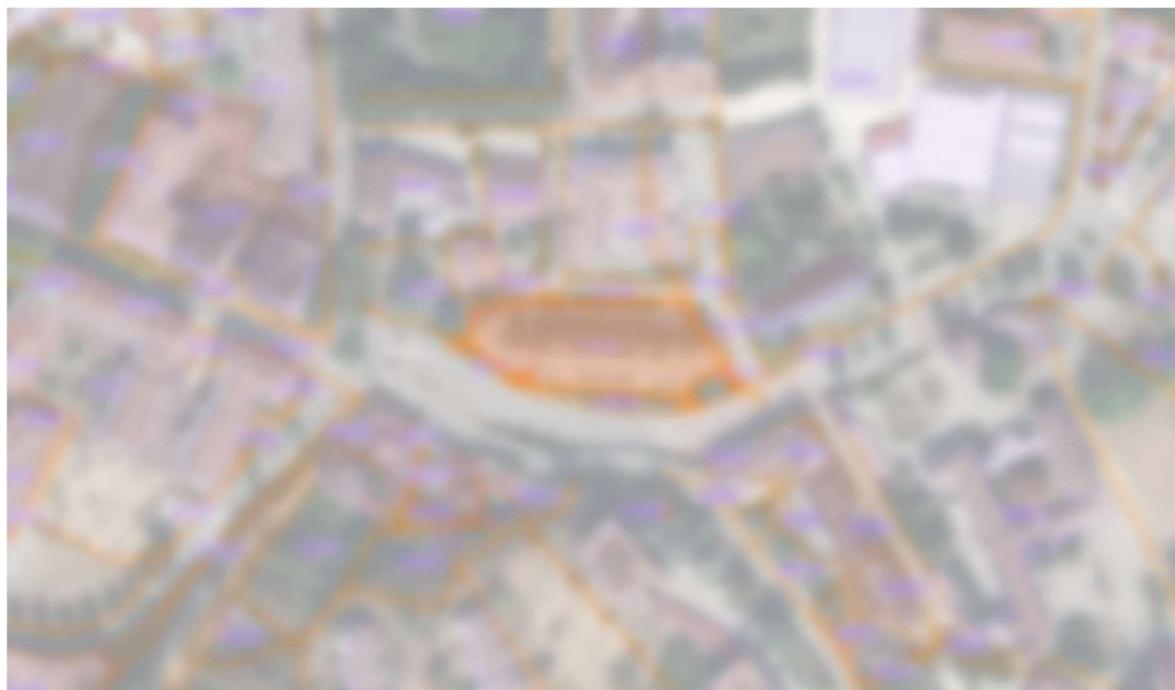
---

DESIGNATION CADASTRALE

---

Le bien figure au cadastre de la commune comme suit :

PARCELLE	SURFACE
██████████	3035 M <sup>2</sup>

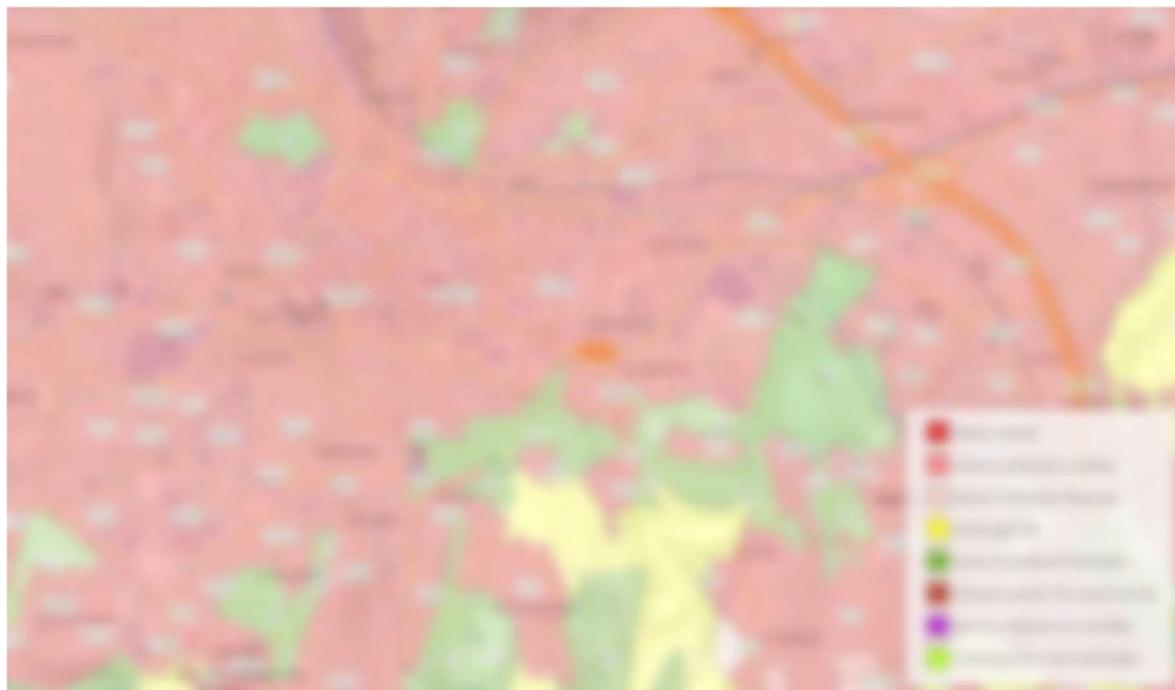


---

## URBANISME ET PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

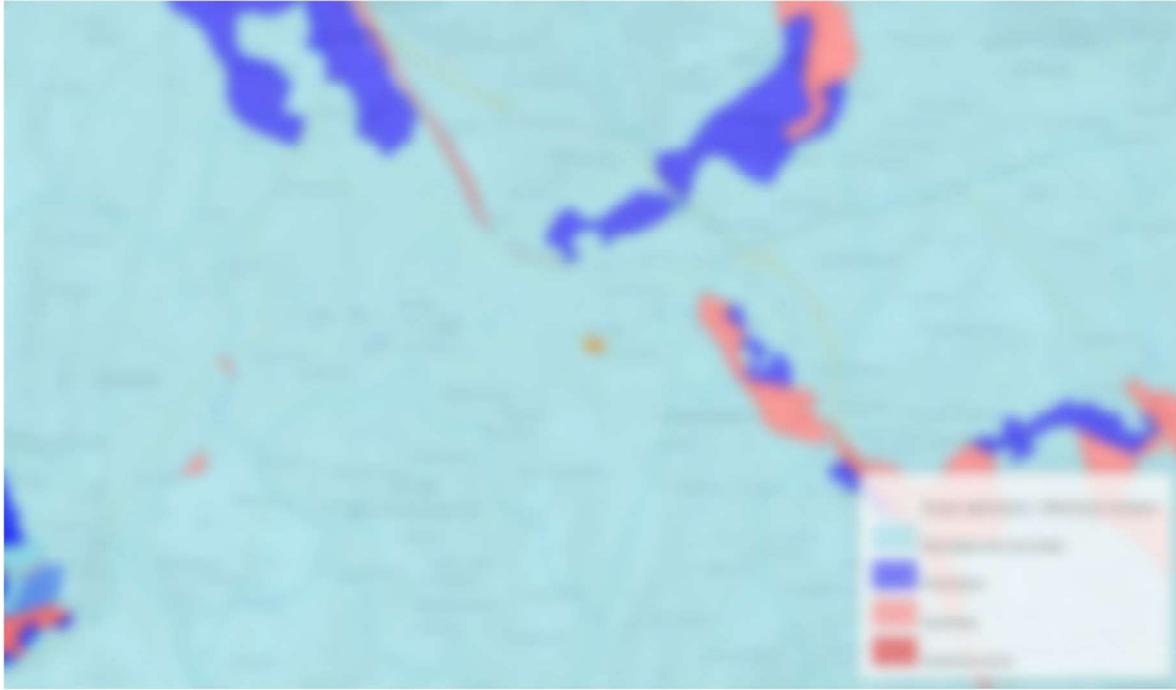
---

Il ressort de nos recherches concernant les documents d'urbanismes, que ceux applicables sont les suivants :



PARCELLE	SURFACE	TYPE ZONE	LIBELLE	LIBELLE LONG
	3035 M <sup>2</sup>	U	UCA	ZONE URBAINE DU COEUR D'AGGLOMERATION

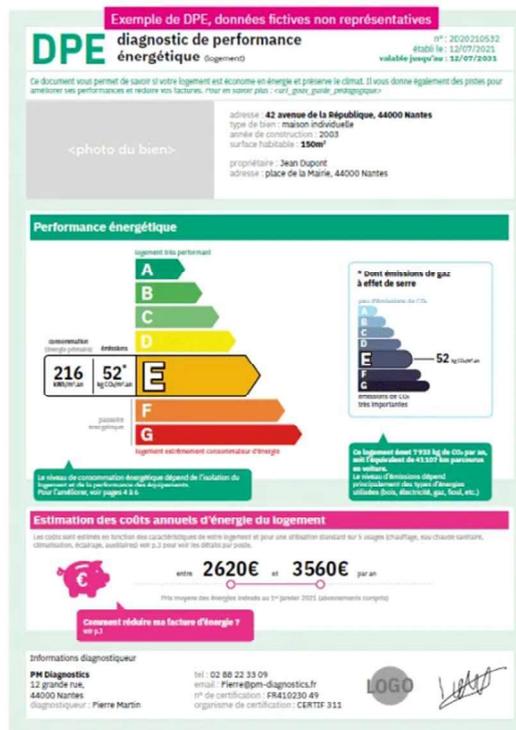
Extrait du plan de zonage du plan de prévention des risques



## Paramètres juridiques

### DPE

Diagnostic de performance énergétique - (6.1.neuf) logement			
N°: [redacted] Valable jusqu'au : 02/07/2028 Type de bâtiment : Maison individuelle Année de construction : 2018 Surface habitable : 89,60 m² Adresse : [redacted]		Date : 03/07/2018 Date de visite : 19/06/2018 Diagnostiqueur : [redacted]	
Propriétaire : [redacted] Nom : [redacted] Adresse : [redacted]		Propriété des installations communes (s'il y a lieu) : Nom : [redacted] Adresse : [redacted]	
Consommations annuelles par énergie obtenus par la méthode Th-BCE 2012, estimées au logement, prix moyen des énergies indexés au 15/08/2015			
Consommations en énergies finales		Consommations en énergie primaire	
Détail par énergie et par usage en kWh/gc		Détail par usage en kWh/gc	
Chauffage	Electricité : 14,00 kWhEP Gaz naturel : 4831,00 kWhEP	4867,12 kWhEP	412,16 €
Eau chaude sanitaire	Electricité : 9,00 kWhEP Gaz naturel : 1614,00 kWhEP	1637,22 kWhEP	138,04 €
Refroidissement			
Production d'électricité à demeure	440 kWhEP	1135 kWhEP	
<b>CONSUMPTIONS D'ÉNERGIE POUR LES USAGES RECENSES</b>		6504,34 kWhEP	<b>876,74 €</b>
		Abonnements compris	
Consommations énergétiques (en énergie primaire) pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement, déduction faite de la production d'électricité à demeure		Emissions de gaz à effet de serre (GES) pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement	
Consommation conventionnelle :	59,8 kWhEP/m².an	Estimation des émissions :	16,8 kg éqCO2/m².an
sur la base d'estimations au logement			
<p>Logement économe</p>		<p>Faible émission de GES</p>	
Logement énergivore		Forte émission de GES	



### Extrait DPE

Le DPE a été réalisé en date du 11/06/2021.

## Titre de propriété



### *Extrait titre de propriété*

Le bien a été acheté en 2021 au prix de XXXXX€. Il est détenu en indivision par [REDACTED].

---

## SITUATION LOCATIVE

---

Les biens seront estimés selon leur état d'occupation actuel :

SITUATION ADMINISTRATIVE	
Bailleur	
Preneur	
Date d'effet	
Durée du bail	
Date de fin du bail	
Destination	
Activité exercée	
Surface contractuelle	
CONDITIONS FINANCIERES	
Loyer initial hors taxes	
Loyer au m <sup>2</sup>	
Loyer variable	
Commentaire loyer variable	
Loyer payable	
Type de révision	
Indice de référence	
Période initial indice de référence	
Indice de départ (valeur indice initial)	
Période de révision indice de référence	
Indice de révision (valeur indice actuel)	
Période dernier indice connu	
Dernier indice connu	
Loyer théorique actualisé	
Loyer sur la base du dernier indice connu	
Charge de la taxe foncière	
Coût de la taxe foncière	
AUTRES CONDITIONS	
Observations complémentaires	
Clause d'accession	
Cession et sous location	
Charge des travaux de l'article 606 du code civil	
Charge des travaux de l'article 605 du code civil	
Charges locatives courantes	
Mise aux normes ERP, Hygiène, sécurité, police, travail	
Clauses particulières	

---

## Description des biens

---

---

### LE TERRAIN – LES ACCES – LES ABORDS

---

Accès parking copropriété via télécommande. A noter la présence d'une servitude communale pour le passage de piétons afin de faciliter l'accès à l'école du Bocage.



Accès parking

---

DESCRIPTIF DETAILLE

---

Les surfaces sont issues d'une attestation qui nous a été transmise pour les besoins de la présente expertise.

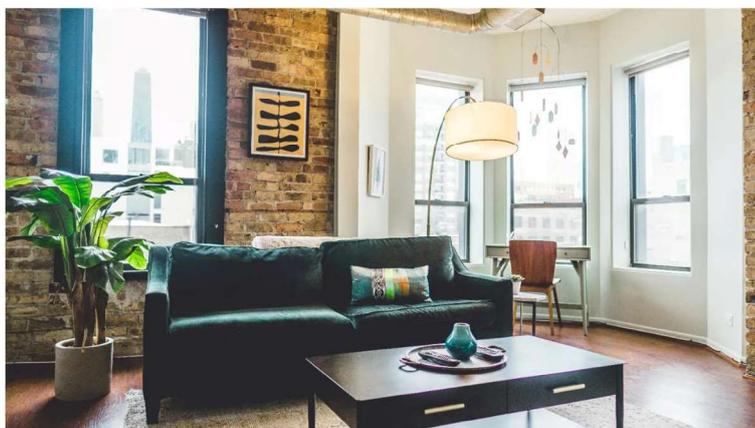
---

Appartement 1  
5ième étage  
**Cuisine**



Cuisine ouverte sur salon

Appartement 1  
5ième étage  
**Salon**



Appartement 1  
5ième étage  
**Chambre 1**



Appartement 1  
5ième étage  
**Chambre 2**



Une partie de la surface (2m2) est un couloir à l'entrée de la chambre.

Appartement 1  
5ième étage  
**Chambre 3**



Appartement 1  
5ième étage  
**WC**



Appartement 1  
5ième étage  
**SDB**



Appartement 1  
5ième étage  
**Petit Balcon côté  
rond-point**



Appartement 1  
5ième étage  
**Grand balcon**



---

## SURFACES

---

Les surfaces sont issues d'une attestation qui nous a été transmise pour les besoins de la présente expertise.

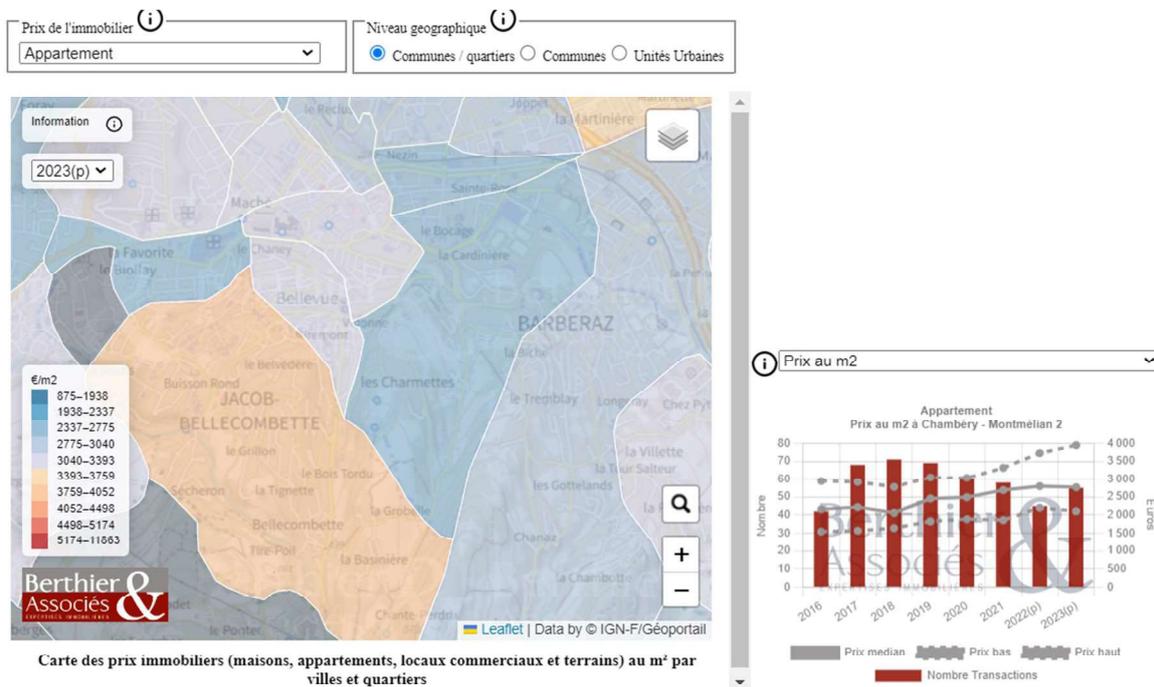
Bâtiment	Niveau	Pièce	Surface	Pondération	Surface pondérée
Appartement 1	5ième étage	Cuisine	9,46 m <sup>2</sup>	1,00	9,46 m <sup>2</sup>
Appartement 1	5ième étage	Salon	23,19 m <sup>2</sup>	1,00	23,19 m <sup>2</sup>
Appartement 1	5ième étage	Chambre 1	11,02 m <sup>2</sup>	1,00	11,02 m <sup>2</sup>
Appartement 1	5ième étage	Chambre 2	12,39 m <sup>2</sup>	1,00	12,39 m <sup>2</sup>
Appartement 1	5ième étage	Chambre 3	15,35 m <sup>2</sup>	1,00	15,35 m <sup>2</sup>
Appartement 1	5ième étage	WC	1,23 m <sup>2</sup>	1,00	1,23 m <sup>2</sup>
Appartement 1	5ième étage	SDB	3,66 m <sup>2</sup>	1,00	3,66 m <sup>2</sup>
Appartement 1	5ième étage	Hall d'entrée	5,00 m <sup>2</sup>	1,00	5,00 m <sup>2</sup>
Appartement 1	5ième étage	Couloir	4,36 m <sup>2</sup>	1,00	4,36 m <sup>2</sup>
Appartement 1	5ième étage	Petit Balcon côté rond-point	8,65 m <sup>2</sup>	0,20	1,73 m <sup>2</sup>
Appartement 1	5ième étage	Grand balcon	16,36 m <sup>2</sup>	0,30	4,91 m <sup>2</sup>
Appartement 1	RDC	Cave	3,44 m <sup>2</sup>	0,00	0 m <sup>2</sup>
Appartement 1	RDC	Box garage	15,67 m <sup>2</sup>	0,00	0 m <sup>2</sup>
<b>Surface totale</b>			<b>129,78 m<sup>2</sup></b>		<b>92,30 m<sup>2</sup></b>

## Analyse de la valeur



Il convient de préciser que la présente analyse est réalisée à une date précise en fonction d'informations sur le marché. En fonction de paramètres tels que l'activité économique générale, les prix de vente de biens comparables, l'évolution des réglementations, l'environnement géopolitique, les taux d'intérêt... la valeur d'un bien est susceptible de varier à la hausse ou à la baisse sur des périodes parfois très courtes. Afin de suivre ces évolutions il est possible de vous connecter sur notre site internet [Berthier-associés.com](http://Berthier-associés.com)

Le bien est situé dans le quartier de Montmelian2 qui est un quartier très hétérogène en terme d'habitation et de valeur. On y retrouve en effet des maisons, en particulier celles situées au Charmettes, des immeubles de standings (Buisson-Ronds), des immeubles collectifs (étudiants, logements sociaux).



Il est dans ce cadre difficile d'établir des moyennes de prix. Cependant, et pour avoir une première approche pour les appartements, nos outils cartographiques nous indiquent en 2023 une médiane à 2 769€/m² pour 55 transactions.

---

## Evaluations

---

### Méthode par capitalisation

#### Analyse de la valeur vénale - méthode par capitalisation du revenu

Une analyse vise à considérer la valeur locative de cet ensemble, puis à en capitaliser le loyer. La valeur d'un bien ou plutôt d'un droit immobilier est générée par le flux de revenus que ce bien est capable de produire.

S'agissant d'une cession du bien en toute propriété, cette formule s'exprime mathématiquement de la sorte :

$V = \frac{r}{ij}$	<u>Dans cette formule</u> R : est le revenu i : est le taux de capitalisation V : est la valeur
--------------------	--

Ces paramètres doivent toutefois être explicités.

#### Détermination du revenu à prendre en compte

Sur ce point, nous précisons que le revenu s'entend net, déduction faite :

- Des frais d'entretien de l'immeuble
- Des impôts et charges

#### Concernant la valeur locative

Comme exprimé au préalable, la valeur locative du loyer actuellement observée à 15 €/m<sup>2</sup> nous paraît cohérente avec les valeurs locatives de ce type d'actif et du coup sera retenue pour notre évaluation. Le bien étant actuellement loué.

#### Concernant les frais d'entretien d'immeuble

Il s'agit essentiellement des frais de conservation de l'immeuble, ces derniers sont généralement réglementés dans le bail et ils laissent à la charge du bailleur l'obligation de tenir les lieux clos et couverts (article 606 du Code civil), le bail prévoyant en particulier la réalisation à la charge du propriétaire du ravalement et de l'entretien des façades, de la réparation ou du remplacement des équipements techniques des parties communes, du remplacement des organes de production d'eau chaude, de la réfection de l'étanchéité des toitures, du maintien en conformité de toute nature du bien (article 4-14 du bail).

#### Concernant les impôts et taxes

Il s'agit essentiellement de la taxe foncière dans l'hypothèse où elle reste à la charge du bailleur. Ce point est toutefois sans incidence si elle est refacturée au preneur.

#### Détermination du taux de rendement à appliquer au cas d'espèce

La capitalisation du revenu réalisable à long terme se fonde sur un taux de capitalisation qui se compose généralement :

- D'un taux de base : l'indice TEC 10, qui représente le taux moyen des obligations à terme de l'état à 10 ans, il s'agit de l'indice de référence en matière de financement à long terme

- Une majoration pour les frais d'exploitation (tels qu'entretien courant, frais administratifs, émoluments, primes d'assurance et impôts)
- Une majoration pour les amortissements nécessaires
- Et des majorations suffisantes pour les risques découlant des caractéristiques spécifiques de l'objet (telles qu'affectation, état, situation) ainsi que des aspects économiques et régionaux (situation économique et fiscale de la région, taux de vacance des logements sur le plan régional).

Pour cette évaluation nous avons retenu un taux basé sur des comparables de notre connaissance du secteur pour ce type d'actif.

## Capitalisation avec un loyer estimé en 2024

### Valorisation des surfaces

Surface	Quantité	Unité	Valeur unitaire
Loyer			15 000 € par an
Surface réelle	129,78	m <sup>2</sup>	
Surface pondérée	92,30	m <sup>2</sup>	163 €/m <sup>2</sup>
Unités	1	Cave	0 €
	1	Garage	850 €
<b>Total loyer</b>			<b>15 850 €</b>

### Correctifs

Correctif	Valeur	Montant
Il s'agit de la taxe foncière laquelle est restée à la charge du bailleur.	1 800 €	1 800 €
<b>Total correctifs</b>		<b>1 800 €</b>

### Taux de capitalisation

Taux	Valeur
d'un taux basé sur des références de locaux comparables et des normes sectorielles	5,00 %
<b>Total taux</b>	<b>5,00 %</b>

### Résumé

Loyer brut	<b>15 000 €</b>
Loyer brut (avec unités)	<b>15 850 €</b>
Montant des correctifs	<b>1 800 €</b>
Revenu net estimé à	<b>14 050 €</b>
Valeur par capitalisation du revenu arrondi	<b>281 000 €</b>

## Méthode par comparaison

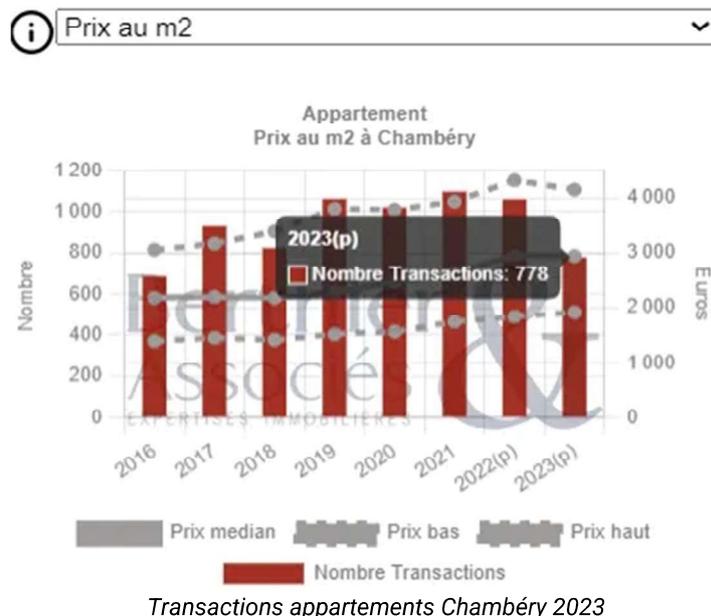
Nous procédons au calcul de la valeur vénale par la méthode de comparaison des ventes qui se fonde sur le principe de la comparaison de la propriété cible avec les prix de vente récents de propriétés similaires, de type et d'emplacement similaires, dans des transactions sans lien de dépendance, dans un délai raisonnablement récent. Il est parfois également possible de faire référence à des biens sur le marché.

Il s'agit de l'une des méthodes d'évaluation les plus couramment utilisées pour estimer la valeur d'un bien immobilier. De manière synthétique elle repose sur les fondements suivants :

- **Sélection des biens comparables** : Identifier des biens similaires en termes de localisation, de surface, de caractéristiques et d'état général.
- **Analyse des transactions récentes** : Examiner les prix de vente des biens comparables récemment vendus.
- **Ajustements** : Ajuster les prix en fonction des différences entre le bien à estimer et les biens comparables (par exemple, la présence d'une piscine, des rénovations récentes, d'un garage, date de la vente, orientation etc.).
- **Calcul de la valeur estimée** : Cela revient à déterminer une valeur moyenne au mètre carré, puis appliquer cette valeur à la surface du bien à estimer.

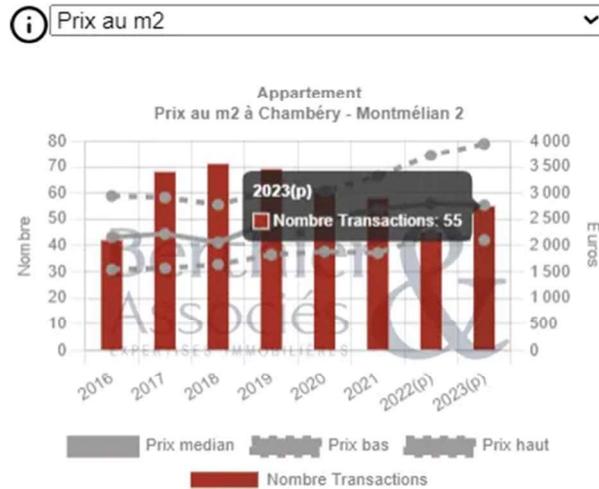
## Transactions appartements communes

Pour la commune de Chambéry, en 2023, nous comptabilisons 778 transactions d'appartements pour un prix médian à 2 941€/m<sup>2</sup>, avec des plus bas à 1 916€/ m<sup>2</sup> et des plus haut à 4 143€/m<sup>2</sup>.



## Transactions quartiers Montmelian2

Parmi toutes ces transactions d'appartement à Chambéry, le quartier de Montmelian2 en compte seulement 55. Le prix médian s'établit à 2 769€/m2 et est légèrement plus bas que la moyenne Chambérienne.



## Transactions proche du bien

Dans un environnement proche du bien mais tout de même assez large (périmètre d'environ 600m autour du bien) pour l'année 2023 et pour des appartements compris entre 80 et 120m2, on note seulement 6 transactions.



Transactions en 2023 d'appartement de 80 à 120m2

## Comparables

Compte tenu des références comparables trouvées et de la qualité du bien, nous retiendrons un prix au m2 de 3 200€.

N°	Site	Adresse	Surface	Volume	Année	Statut	Prix / m²	Photo
1								
2								
3								
4								
5								
6								
7								
8								

## Valeur vénale par comparaison 2024 Appartement

### Valorisation des surfaces

<b>Appartement 1</b>						
Type	Surface	Surface réelle	Quantité valorisée	Unité	Valeur unitaire	Valeur
1. Habitable	Dont surface valorisée intégralement	85,66	85,66	m <sup>2</sup>	3 200 €/m <sup>2</sup>	274 112 €
	Dont surface valorisée pondérée	0,00	0,00	m <sup>2</sup>	0 €/m <sup>2</sup>	0 €
2. Utile (Non habitable)	Dont surface valorisée intégralement	0,00	0,00	m <sup>2</sup>	0 €/m <sup>2</sup>	0 €
	Dont surface valorisée pondérée	25,01	6,64	m <sup>2</sup>	3 200 €/m <sup>2</sup>	21 248 €
	Unités	3,44	1	Cave	0 €	0 €
		15,67	1	Garage	20 000 €	20 000 €
<b>Total</b>						<b>315 360 €</b>

### Total

Type	Surface réelle	Quantité valorisée	Unité	Valeur
1. Habitable	185,66	185,66	m <sup>2</sup>	274 112 €
2. Utile (Non habitable)	25,01	6,64	m <sup>2</sup>	21 248 €
<b>Total</b>	210,67	192,30	m <sup>2</sup>	295 360 €
Unités	15,67	1	Garage	20 000 €
	3,44	1	Cave	0 €
<b>Total (avec unités)</b>				<b>315 360 €</b>

### Correctifs

Correctif	Valeur	Montant
Mauvais état de la toiture qui nécessite une rénovation	7 500 €	7 500 €
Abattement pour vestusté	5.00 %	15 768 €
<b>Total correctifs</b>		<b>23 268 €</b>

### Résumé

Valeur brute	<b>315 360 €</b>
Montant des correctifs	<b>23 268 €</b>
Valeur vénale par comparaison après correctifs	<b>292 092 €</b>

## Synthèse des valeurs

### Synthèse Valeur vénale

Valorisation	Méthode	Valeur	Poids	Valeur pondérée
Capitalisation avec un loyer estimé en 2024	Valeur par capitalisation du revenu arrondie	281 000 €	1,00	281 000 €
Valeur vénale par comparaison 2024 Appartement	Valeur vénale par comparaison après correctifs	292 092 €	1,00	292 092 €
<b>Total</b>	Calcul: Moyenne pondérée			<b>286 546 €</b>

**Total final**  
**286 546 €**

---

## Conclusion définitive

---

Compte tenu des éléments de comparaison du secteur et sous réserve d'une marge d'appréciation de plus ou moins 5 %, la valeur vénale des biens objet des présentes est estimée à :

**286 546 €**

Pensant avoir ainsi rempli la mission qui nous était confiée, nous avons clos le présent rapport après lecture.

Fait pour valoir et servir ce que de droit,  
En un exemplaire.

A , le 2 octobre 2024

Anthony Ruffin  
Expert Immobilier

---

## Annexes

---

---

### VALEUR VENALE D'UN BIEN

---

#### **La notion de valeur vénale d'un bien immobilier**

La valeur vénale d'un bien se définit comme le prix moyen que l'on doit pouvoir retirer en cas de mise en vente amiable d'un bien sur le marché, dans les délais normaux, sans que l'une des parties n'ait été motivée par une convenance particulière.

La valeur vénale dépend donc de trois catégories de facteurs :

- D'une part, de ses caractéristiques propres, à savoir localisation, nature, état d'entretien, vétusté, possibilités d'utilisation
- D'autre part, des cours pratiqués sur le marché pour des produits équivalents, donc de l'état de l'offre et de la demande des transactions réalisées pour des biens comparables
- De la situation locative

#### **Il est précisé enfin**

- Que la valeur a été déterminée en fonction :
  - De l'état des lieux au jour de notre visite
  - De la réglementation en vigueur, notamment en matière d'urbanisme

Et que par voie de conséquence, elle est actuelle et ne saurait engager l'avenir

- Qu'elle s'entend pour des conditions normales de réalisation, écartant toute notion de vente précipitée, forcée ou de convenance
- Enfin, que cette valeur est établie hors taxes ou droits d'enregistrements pouvant s'appliquer à l'occasion d'une mutation à titre gratuit ou onéreux

L'expert soussigné précise enfin que son rapport ne peut, en aucune manière, être interprété comme un diagnostic technique des bâtiments dans la mesure où les éléments de description ci-après résultent des déclarations des parties et de l'aspect apparent des immeubles.

Afin de renforcer l'information de l'acheteur et la sécurité du particulier, une ordonnance du 8 juin 2005 (n°2005-655), a regroupé en un seul dossier - appelé "dossier de diagnostic technique" - l'ensemble des documents techniques exigés lorsque sont conclues des locations et des ventes de biens immobiliers.

Le dossier de diagnostic technique comprend les documents suivants :

1. Le constat de risque d'exposition au plomb (article L 1334-1 Code santé publique – Décret et arrêtés 25/04/06)
2. L'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante (sans limitation de durée) (Articles R 1334-14 et suivants Code de la santé publique – Décret 05/09/06)
3. L'état relatif à la présence de termites (Article R 133-1 Code de la construction et de l'habitation – Décret 05/09/06)
4. L'état de l'installation intérieure de gaz (Article L 134-6 CCH - Loi 03/01/06 - Décret 15/09/06)
5. Dans certaines zones, l'état des risques naturels et technologiques (sans limitation de durée ou jusqu'à actualisation de la liste) (Article L125-5 Code de l'environnement)
6. Le diagnostic de performance énergétique (DPE) (Article L 134-1 Code de la construction et de l'habitation - Décret 15/09/06)
7. L'état de l'installation intérieure d'électricité pour les installations réalisées depuis plus de 15 ans (à compter du 1er janvier 2009) (Article L 134-7 CCH - Loi 13/07/06)

## 8. Ascenseurs (Article L 125-1 CCH - Loi 02/07/03 - Décret 09/09/04)

A compter du 1er janvier 2013, en cas de vente d'une maison ou d'un immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées, le dossier de diagnostic technique devra comprendre un document établi sous la responsabilité de la commune portant sur l'état de l'installation d'assainissement non collectif.

L'expert soussigné est dégagé de toute responsabilité pouvant résulter, dans le cadre de la mission confiée, du non-examen de ces aspects réglementaires.

---

### **VALEUR LOCATIVE D'UN BIEN IMMOBILIER**

---

Elle s'analyse comme la contrepartie financière annuelle de l'usage d'un bien immobilier dans le cadre d'un bail.

Elle correspond donc au loyer de marché qui doit pouvoir être obtenu d'un bien immobilier aux clauses et conditions usuelles des baux pour une catégorie de biens et dans une région donnée.

La notion de valeur locative de marché implique qu'il n'y a pas parallèlement à la conclusion du bail, de versement d'une somme en capital soit au locataire précédent (droit au bail), soit au propriétaire (pas de porte, droit d'entrée).

La valeur locative de marché est exprimée hors droit de bail ou hors TVA, et hors charges locatives, ou de toute autre nature, refacturées au preneur.

---

### **NOTE EXPLICATIVE SUR LES METHODES D'EVALUATION**

---

#### **METHODES**

##### **1. Méthode par comparaison**

###### **Exposé de la méthode**

La méthode de l'évaluation par comparaison au prix moyen du mètre carré consiste à rechercher sur le marché immobilier local, des mutations à titre onéreux, sincère et s'appliquant à des logements présentant une situation et une configuration identiques à celles du bien à estimer (cf fichier de l'Expert).

###### **Avantages de la méthode**

La méthode de l'évaluation par comparaison au prix moyen du mètre carré semble très rationnelle. En effet, les mutations relevées comme termes de comparaison nous permettent de constater des prix globaux qui, divisés par les superficies cédées, nous donnent la notion des prix moyens au mètre carré.

##### **2. Méthode par capitalisation du revenu**

###### **Exposé de la méthode**

La méthode d'évaluation dite par le revenu consiste à capitaliser le revenu produit par le bien loué ou supposé loué, avec un taux de capitalisation.

Celui-ci varie entre 3,5 à 10 % selon la nature des locaux, leur état d'entretien, leur superficie, la situation locative et le niveau constaté des loyers.

### **3. Méthode sol + construction**

La méthode est basée :

- Sur la valeur du terrain à partir des prix moyens constatés dans le secteur considéré.
- En ce qui concerne le bâtiment :
  - soit sur la valeur supposée à neuf avec abattement pour prendre en considération la dépréciation immédiate, la vétusté, l'état d'entretien ou les travaux à réaliser
  - soit sur une valeur en l'état directement estimée compte tenu de l'état du bâtiment.

### **ABATTEMENTS**

#### **Abattements pour situation locative/Locaux d'habitation**

Si les biens sont actuellement donnés à bail : la réglementation actuelle sur les baux d'habitation est très restrictive quant aux possibilités de donner congé aux locataires. Par ailleurs, dans tous les cas de figure, la délivrance du congé ne peut intervenir qu'à l'issue du bail (soit en l'espèce à la fin de la période de trois ans, calculée à partir de la date de signature du bail).

Cette impossibilité pour un propriétaire de disposer d'un bien libre en vue de le vendre constitue un motif d'abattement. Ce dernier étant d'autant plus grand :

- Que la période restant à courir jusqu'à la fin du bail est importante,
- Que le montant du loyer est faible.

Abattement pour situation locative de :

- 10% : Abattement pratiqué en général
- 15% à 25% : Abattement en cas de loyer faible

### **TAUX DE CAPITALISATION**

Le taux de capitalisation exprime, en pourcentage, le rapport existant entre le revenu de l'immeuble et son prix de vente hors frais et droits de mutation, ou sa valeur vénale. Celui-ci varie selon la nature des locaux, leur état d'entretien, leur superficie, la situation locative et le niveau constaté des loyers.

### **CARTOGRAPHIE DATAMAP**

Retrouvez toutes nos cartographies accessibles sur [www.expertises.berthier-associes.com](http://www.expertises.berthier-associes.com)

Précisions sur nos cartographies et nos données :

#### **Permis de construire**

Trois types de permis sont disponibles pour chaque commune et par année d'autorisation depuis 2013:

- Les permis pour la construction de logements;
- Les permis pour la construction de locaux commerciaux;
- Les permis de démolir (à noter qu'une démolition partielle pour la construction d'un logement ne fait pas l'objet d'un permis de démolir, la surface démolie est cependant renseignée dans le permis de construire ).

Les permis affichés sont ceux ayant été autorisés.

### **Prix de l'immobilier**

- Les données présentées sont issues de la base Demande de Valeurs Foncières (DVF) mis à disposition par la direction générale des finances publiques (DGFIP).
- Trois niveaux géographiques sont disponibles :
  - Le niveau départemental par commune permet de comparer les communes entre elles ;
  - Le niveau départemental par commune / quartiers permet de comparer les communes entre elles. Pour les plus grandes communes, un découpage infracommunal est utilisé afin d'afficher les différents quartiers (ces quartiers sont définis par l'INSEE et appelés Iris).
  - Le niveau unités urbaines (définition de l'INSEE) correspond aux plus grandes villes françaises ainsi que la banlieue proche (dans le cas de Paris la banlieue ainsi définie est particulièrement vaste). Cela permet de comparer les grandes villes françaises entre elles sans être limité au niveau départemental.
- Les informations de prix / transactions relatives à une zone sont affichées si et seulement si au moins 5 transactions ont été observées.
- L'indicateur utilisé est la médiane. La médiane est la valeur qui sépare en deux un jeu de donnée. Par exemple, si le prix médian au mètre carré est de 2500 euros, 50% des transactions ont été effectuées au-dessus de ce prix et 50% des transactions au-dessous de ce prix.
- Le seuil haut est défini comme la valeur pour laquelle 90% des transactions ont été effectuées au-dessus de ce prix. Le seuil bas est défini comme la valeur pour laquelle 90% des transactions ont été effectuées au-dessous de ce prix. Cela signifie que 80% des transactions sont comprises entre le seuil haut et le seuil bas. Le seuil haut et le seuil bas sont indiqués si au moins 20 transactions ont été constatées.

### **Démographie**

Deux niveaux géographiques sont disponibles :

- Le niveau départemental par commune permet de comparer les communes entre elles ;
- Le niveau unités urbaines (définition de l'INSEE) correspond aux plus grandes villes françaises ainsi que la banlieue proche (dans le cas de Paris la banlieue ainsi définie est particulièrement vaste). Cela permet de comparer les grandes villes françaises entre elles sans être limité au niveau départemental.