

**AVIS DE VALEUR****L'agence**

QUARTIER PRIVE, SAS au capital variable de 1 000 euros, dont le siège social est situé 2 rue Pleyel 75012 PARIS, immatriculée sous le numéro de SIREN 801 183 666 au RCS de Paris, numéro individuel d'identification à la TVA : FR38 801 183 666

Titulaire de la carte professionnelle numéro CPI 7501 2018 000 025 242, délivrée le 07/03/2018 par la CCI d'Ile-de-France.

Adhérent de la Fédération Nationale de l'Immobilier (FNAIM) sous le numéro 908034, ayant le titre professionnel d'agent immobilier obtenu en France dont l'activité est régie par la loi n°70-9 du 2 janvier 1970 (dite « loi Hoguet ») et son décret d'application n° 72-678 du 20 juillet 1972 (consultables en français sur www.legifrance.gouv.fr), et soumis au code d'éthique et de déontologie de la FNAIM intégrant les règles de déontologie fixées par le décret n° 2015-1090 du 28 août 2015 (consultable en français sur www.fnaim.fr).

Titulaire d'une assurance en Responsabilité Civile Professionnelle (RCP) auprès de CEGC 16 rue Hoche Tour Kupka B TSA 39999 92919 PARIS LA DEFENSE CEDEX sous le numéro de police 26789TRA141, contrat couvrant la zone géographique suivante : France.

Bénéficiaire d'une Garantie financière de 110 000 EUR souscrite auprès de CEGC 16 Rue Hoche Tour Kupka B TSA 39999 92919 PARIS LA DEFENSE CEDEX, et apte à ce titre à recevoir des fonds de la clientèle ne constituant ni une rémunération, ni des honoraires, des biens, des effets ou des valeurs, sur un compte séquestre (dit « compte article 55 ») ouvert auprès de BNP PARIBAS 16 Boulevard des Italiens 75009 PARIS sous le n° : FR76 3000 4009 0200 0410 0013 170.

La mission

A la demande de :

Mme Aline Lemoigne, 18 rue Jean Serrien 19680 SAINT PEGU

Se déclarant propriétaire du bien situé :

18 rue Jean Serrien 19680 SAINT PEGU

Nous sommes missionnés afin de donner notre avis sur la valeur vénale dudit bien. Le demandeur motive son besoin par un projet de mise en vente du bien suite à un déménagement consécutif à une muttation professionnelle.

A cet effet, nous nous sommes rendus sur les lieux le 17/05/2019, afin de procéder à une visite en présence de Mme Aline Lemoigne.

Définition de la valeur vénale

La valeur vénale est le prix auquel un droit réel peut raisonnablement être transmis en cas de mise en vente amiable au moment de l'estimation, les conditions suivantes étant supposées réunies :

- la libre volonté du vendeur ;
- l'existence d'au moins plusieurs acquéreurs potentiels ;
- l'existence d'un délai raisonnable pour la vente, compte tenu de la nature du bien et de la situation du marché ;
- le maintien de la valeur au niveau sensiblement stable pendant ce délai ;
- des conditions normales de mise en vente et de publicité ;
- l'absence de convenances et contraintes personnelles influençant les parties à la vente.

Peuvent être considérés comme des synonymes de la valeur vénale les termes de valeur marchande, prix de marché.

Situation géographique du bien

Le bien est situé 18 rue Jean Serrien 19680 SAINT PEGU, à proximité de l'accès 17 à l'autoroute A99 (Vibre à 15 minutes, Segomil à 50 minutes). Accès à pied aux écoles maternelle et primaire en 5 minutes, au centre-bourg, ses commerces, sa gare SNCF en 10 minutes. Possibilité de se rendre au collège à pied en 20 minutes environ via un parcours éloigné du trafic automobile.



Localisation du bien

Situation juridique du bien

CADASTRE

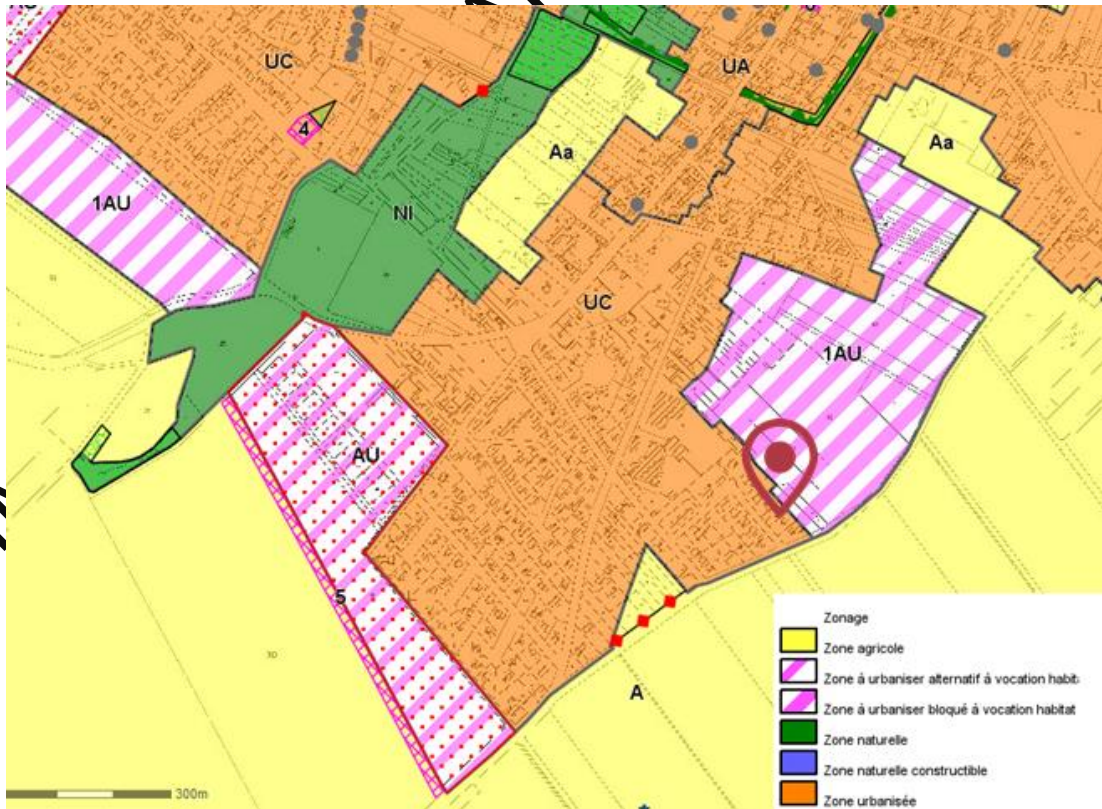
Section	N°	Emplacement	Surface m ²
XZ	302	18 rue Jean Serrien 19680 SAINT PEGU	3 400
YZ	326	18 rue Jean Serrien 19680 SAINT PEGU	1 700
TOTAL			5 100



Extrait du plan cadastral

URBANISME

Le bien est situé en zone PLU UC – Urbain



Extrait du Plan Local d'Urbanisme

OCCUPATION

Au jour de la visite, les biens sont occupés.

Le présent avis de valeur est établi en partant de l'hypothèse que les biens sont libres de toute occupation le jour de la mise en vente.

Descriptif sommaire du bien

Maison de 5 pièces principales réparties sur 160m² habitables, élevée en pierre de pays dans les années 1880 sur un terrain plat de 5 100 m².

Le jardin, bordé par des pieds de vigne, compte une partie boisée, le reste est engazonné avec 3 carrés de potager en pierre et un double bac à compost.

La surface habitable se répartit entre, au rez-de-chaussée, un salon-salle à manger de 36m² avec grande cheminée traditionnelle, une cuisine séparée et aménagée de 12m² avec cellier, 1 bureau de 12m², une salle de jeux de 10m², un WC avec lave-mains. A l'étage, 3 chambres de 12 à 17m², une grande salle de bains (baignoire et douche) et une salle d'eau avec douche à l'italienne, WC séparé. Nombreux placards et rangements. Toilette dans les pièces de vie, parquet massif en chêne dans les chambres et bureau. Murs intérieurs en pierre ou couverts à la chaux. Chauffage au gaz. Possibilité d'utiliser le poêle à bois situé au centre du salon en complément ou remplacement.

Le tout en très bon état de finition et d'entretien. Electricité et installation gaz refaites depuis moins de 15 ans.

Éléments d'appréciation

Ce bien présente les principaux avantages suivants :

- Quartier verdoyant peu fréquenté du fait de son caractère résidentiel et de la rue en retrait, proche du centre-bourg et des services publics, il est possible de s'y rendre à pied. Orientation sud-ouest ;
- Gros œuvre, menuiseries, toiture en bon état ;
- Des surfaces généreuses, que ce soient les pièces de vie, les chambres les pièces « techniques », nombreux rangements ;
- Très bon état de finition et d'entretien.

Et les principaux défauts suivants :

- Servitude privée sur la bande droite du terrain lorsque l'on est face à la maison, qui peut limiter les projets d'un acquéreur (ex : construction d'une piscine) ;
- Proximité d'une zone AU – A Urbaniser, avec des projets de développement urbain qui pourraient modifier l'environnement immédiat ;
- Indépendamment du comportement respectueux des voisins actuels, important vis-à-vis côté nord-ouest.



Photos du bien dans son environnement immédiat

Valeur vénale retenue

Notre estimation est établie au travers d'une étude croisée du marché, avec des biens similaires au vôtre (biens à la vente, vendus, sous compromis...) dans un environnement comparable et sur une période donnée (12 derniers mois, plus en cas de manque de références pertinentes sur cette période). Ces biens sont repris dans les références fournies dans le présent avis.

Sous certaines réserves énoncées ci-après, elle tient compte des caractéristiques de votre bien, avec ses avantages et inconvénients.

Détermination de la valeur vénale

Les trois références retenues présentent des prix au m² allant de 1 685 à 1 950 EUR.

La moins chère présente le gros inconvénient d'être proche de la voie ferrée avec des passages réguliers de trains à pleine vitesse sur cette portion en ligne droite, ce qui peut justifier une décote de 10 à 15% par rapport au prix moyen du marché, indépendamment de la petite taille du terrain, soit un prix « normal » compris entre $1\ 685 / 95\% = 1\ 773$ EUR/m² et $1\ 685 / 85\% = 1\ 982$ EUR/m². Cette fourchette est proche des prix des deux autres références.

La plus chère est en plein centre-ville, la petite taille du terrain, normale à cet endroit, ne parvient pas à tirer le prix vers le bas puisque l'on est proche du plafond de 2 000 EUR/m² sur la zone : au-dessus, on ne dénombre en effet sur la commune que 3 transactions sur les 5 dernières années, et elles concernaient toutes des maisons construites après 2012. Il faut donc voir 1 958 EUR/m² comme un plafond de transaction réelle, de préférence aux 1 982 EUR/m² simplement déduits précédemment qui semblent de ce fait un peu élevés. La surface est en outre bien plus petite que celle de votre bien, ce qui peut justifier un prix au m² plus élevé. Globalement nous pensons que les avantages/inconvénients se compensent entre les deux biens, de telle sorte que le prix de 1 958 EUR/m² nous semble convenir comme plafond pour votre bien.

Enfin, la maison 6 pièces de 215 m² s'est négociée très récemment 1 813 EUR/m². Ce prix se justifie par une surface plus grande (qui fait baisser le prix moyen au m²), un environnement naturel dégagé et avec une rénovation contemporaine de qualité qui la rapproche de maisons construites plus récemment. Ces atouts semblent compenser l'éloignement qui ne tire donc plus le prix à la baisse. On pourrait donc considérer 1 813 EUR/m² comme un prix plancher pour votre bien. Mais ce ne serait pas satisfaisant, car compte-tenu du fait que votre bien est en centre-ville et d'une surface inférieure avec un terrain plutôt grand, nous préférons à ce prix le prix le plus bas déduit de la maison en bordure de voie ferrée, qui, si elle était mieux située serait très comparable à votre bien en taille et caractéristiques. Soit 1 872 EUR/m².

La valorisation « mathématique » de votre bien serait donc comprise entre $1\ 872 \times 160 = 299\ 520$ EUR et $1\ 958 \times 160 = 313\ 280$ EUR.

Références de transactions sur des biens similaires

	<p>Maison 5 pièces 97 m² sur 550 m² de terrain 190 000 EUR soit 1 958 EUR/m² 2 rue Orbis Caron, 19 680 SAINT PEGU Cadastré : XD 104. Distance de votre bien : 95m Construction : avant 1949 Vendu le 15/10/2018</p> <p>(+) Proximité géographique, époque similaire, en centre ville (-) Transaction ancienne, pas de verdure (cour gravillonnée)</p>
	<p>Maison 7 pièce 140 m² sur 890 m² de terrain 236 000 EUR soit 1 685 EUR/m² 10 rue des Grandes Eaux, 19 680 SAINT PEGU Cadastré : XD 78. Distance de votre bien : 220m Construction : avant 1949 Vendue le 27/12/2018</p> <p>(+) Epoque similaire, transaction récente, état similaire (-) Petit terrain et proximité de la voie ferrée</p>
	<p>Maison 6 pièces 215 m² sur 6 750 m² de terrain 390 000 EUR soit 1 813 EUR/m² 17 avenue de la Gare, 19 680 SAINT PEGU Cadastré : YZ 199 Distance de votre bien : 680m Construction : avant 1949 Vendue le 25/01/2019</p> <p>(+) Epoque et état similaires, transaction très récente (-) Bien plus loin géographiquement, rénovation contemporaine sur une base grange</p>

NB 1 : les (+) et (-) représentent les éléments pertinents et les limites de chaque référence par rapport au bien estimé. Lorsque mentionné, état évalué selon notre connaissance des biens et/ou les descriptifs parus dans les annonces durant la période de commercialisation.

NB 2 : les surfaces bâties indiquées sont les surfaces habitables pour les locaux destinés à l'habitation, et les surfaces utiles pour les locaux autres.

NB 3 : les distances sont mesurées à vol d'oiseau.

Conclusion

En laissant une marge de négociation à l'acquéreur, nous estimons que la valeur vénale de ce bien, à ce jour, se situe **dans la fourchette de prix de vente suivante** :

295 000 € à 315 000 €

Nous attirons votre attention sur le fait que cette fourchette n'est pas indicative d'un prix net vendeur mais d'un prix de vente payé par l'acquéreur frais d'agence inclus, qui que ce soit, du vendeur ou de l'acquéreur, qui devra s'en acquitter.

Il conviendra de renouveler cet avis de valeur si le délai de votre projet de mise en vente est supérieur à trois mois afin de disposer de données fiables et pertinentes.

Réserves

Le présent avis de valeur est déterminé sans avoir pu prendre connaissance des éléments suivants ni procéder aux démarches ci-après, susceptibles de faire varier significativement la détermination de la valeur vénale :

- le dossier de diagnostic technique, le carnet numérique de l'immeuble et l'éventuel règlement de copropriété ;
 - le respect des règles de sécurité en matière de piscine privée ;
 - le respect de prescriptions et de conformité en matière d'assainissement individuel ;
 - des examens juridiques approfondis (certificat d'urbanisme, titre de propriété, surface, etc.), faisant apparaître des servitudes particulières, des engagements contractuels ou l'existence d'éléments pouvant compromettre la sécurité du bâti et/ou la santé de ses occupants ;
 - les règles d'urbanisme, notamment celles relatives aux droits à bâtir ou à reconstruire, le bien étant estimé en l'état sans modification du bâti existant ni de l'utilisation actuelle ou de l'optimisation du terrain ;
- les réglementations éventuellement applicables relatives à l'accessibilité et aux établissements recevant du public (ERP).

Cet avis de valeur ne peut pas être assimilé à une expertise, laquelle doit être établie par un expert immobilier.

Le demandeur de l'avis de valeur soussigné déclare avoir pris connaissance des réserves ci-dessus énoncées et est informé qu'il ne peut l'utiliser de façon partielle, le présent avis formant un tout indivisible.

Fait à Saint Pégú, en 2 exemplaires de 10 pages, le 17/05/2019.

Signature du demandeur de l'avis
Aline LEMOIGNE

Signature de l'auteur de l'avis
Marie DEVAUX

FAC SIMILE - EXEMPLAIRE DE DEMONSTRATION