



Expertise immobilière notariale

D'UNE MAISON

**119 rue du Général de Ségur
77810 THOMERY**

SCP I. HAUTEBAS & J.-M. HAUTEBAS

15 Place Greffulhe

77810 THOMERY

01.60.70.06.11

SCP I. HAUTÉBAS & J.-M. HAUTÉBAS

15 Place Greffulhe

77810 THOMERY

01.60.70.06.11

Expertise immobilière notariale

Nous avons reçu mission de Mme THOMAS

de procéder à l'évaluation D'UNE MAISON

situé(e) 119 rue du Général de Ségur
77810 THOMERY

appartenant à ~~Mme~~ THOMAS (sion)

demeurant à 117 rue du Général de Ségur
77810 THOMERY

Après visite des lieux, examen du marché immobilier et collecte des éléments nécessaires à cette étude, nous avons consigné nos conclusions dans ce rapport.

OBSERVATIONS IMPORTANTES

Déterminer la valeur vénale d'un bien immobilier consiste à dégager la probabilité de sa valeur marchande dans le cadre d'un marché de libre concurrence, en supposant que :

- a) le vendeur consente à la vente,
- b) un délai raisonnable de négociation soit retenu, compte tenu de la nature du bien et de l'état du marché,
- c) une publicité suffisante soit effectuée,
- d) aucune convention particulière n'intervienne dans la transaction (facilités de paiement inhabituelles par leur importance, soit en durée, soit en taux d'intérêt, jouissance différée, etc...),
- e) aucune notion de subjectivité émanant d'un acquéreur particulier ne soit prise en considération.

SITUATION GENERALE DU BIEN

- Description du site -

Description du site d'habitation ou de la situation des affaires, nature de la région ?

THOMERY, village dans une boucle de la Seine

Le site fait-il partie de l'agglomération, de la zone en construction ou est-il situé à l'extérieur ?

Le site est dans le villagen en bord de Seine

Préjudice dû à la circulation routière et ferroviaire ou aérienne ?

Voie ferrée de l'autre coté de la Seine

Distance des écoles et des magasins répondant aux besoins quotidiens ?

Environ 1 km

Style des constructions existantes ou prévues dans le voisinage ?

Maisons individuelles anciennes en général de caractère

Influences gênantes ou déchets industriels, usines ?

Néant

Vue sur ?

la SEINE

Conditions de circulation: distance du centre ville, de la gare, des arrêts d'autobus et de tramways. Fréquence des moyens de transport ?

Centre ville à neviron 800 m

Dans le cas de localité plus petites, distance de la ville la plus proche ? Laquelle ?

FONTAINEBLEAU à 8 km

Les routes :

• Existe-t-il un accès direct à une voie publique ?

Oui

• Etat des routes ?

Correct

• Canalisations d'approvisionnement public existantes ?

Eau, gaz, electricité

• Eaux de ville ?

Oui

Doit-on céder du terrain à la commune pour l'alignement ?

Non

Possibilités d'exploitation pour la construction ?

(Peut-on détacher d'autres parcelles de ce terrain ?)

Oui, au minimum, parcelle de 600 m

Nature de sol et du sous-sol ? Altitude par rapport à la rue ? Danger de crues ?

Le terrain en face de la maison de l'autre coté de la rue est en zone de garnd écoulement

Les bâtiments sont-ils ou seront-ils construits dans les limites du cadastre ?

Oui

Indication de circonstances qui influent particulièrement sur la valeur (par exemple, un projet d'amélioration de la

circulation, la possibilité de publicité) ?

Néant

Le terrain pourrait-il être identifié sans hésitation lors de la visite ? Eventuellement de même pour les logements et les appartements ?

Oui

- Description du bien -

Type de construction

(exemple : maison individuelle, immeuble collectif, maison avec commerce et habitations)

Construction en dur ?

Maison ancienne

Année de construction, année de reconstruction, de l'agrandissement, de la rénovation ou de la modernisation ?

Reste de la durée d'utilisation probable ?

Construite au siècle dernier, Bâtiment A sur rue, bâtiment B sur jardin

Murs de cave ?

(cave sous toute la maison ou seulement une partie de la maison)

Bâtiment A :

Plafond de cave ?

Cave voutée dans les 2 bâtiments

Murs extérieurs du bâtiment ?

Enduit sur pierres

Plafond de l'étage ?

Bâtiment A:plancher sur solive, avec remplissage divers.Bâtiment B:sans plancher

Toiture ?

Bâtiment A: tuiles plates à revoir.Bâtiment B: en meilleur état

Fenêtres ?

(double vitrage ? Conditions d'exposition et d'aération)

Fenêtres pratiquement inexistantes

Chauffage (par chauffage urbain, chauffage communal ou privé) ?

Pas de chauffage

Approvisionnement en eau chaude ?

Pas d'eau chaude

Salles de bains et toilettes ?

Pas de bains et toilettes

Etat de la construction ?

(champignons, moisissures, humidité, isolation endommagée, fissures ?)

Très endommagée

Des travaux de réparation sont-ils actuellement nécessaires, ou le seront-ils prochainement ?

Bâtiments à réhabiliter

Description

du plan horizontal (distribution des pièces)

Bâtiment A sur rue:Sous-sol total, cave voutée.Rez-de-chaussée légèrement surélevé: entrée, 2 pièces.Passage sous porche.Etage:3 pièces et une ancienne salle de bains.Grenier au dessus.

Bâtiment B:Sous-sol total: cave voutée.Rez-de-chaussée:1 pièce, pas d'étage, vue sur toiture

- Calcul de la valeur du terrain -

D'après les estimations de la valeur des terrains en général, il est possible de trouver la valeur du terrain à bâtir par une comparaison des prix; on peut aussi utiliser les valeurs indicatives appropriées, en plus ou au lieu de la comparaison des prix.

Urbanisme

Zone UBb et UCA

Articles 1 et 2 du P.O.S. (Constructions autorisées ou interdites)

Article 5 du P.O.S. (Surface minimale d'une parcelle constructible - largeur minimale de la façade)

Article 9 du P.O.S. (Coefficient d'emprise au sol)

Article 10 du P.O.S. (Hauteur maximum des constructions)

Article 14 du P.O.S. C.O.S.

Cadastre Section A, N° 75 pour 15a 20ca en UCA, 76 pour 3a 84ca UBb, 30 pour 1a 80ca en NDb

Les dispositions d'urbanisme ne présentent aucune particularité en considération du bien expertisé.

Valeur indicative du m2 : 200,00

Cette valeur a été calculée et modifiée d'après des valeurs indicatives similaires dans le domaine de l'expertise. Les frais de branchement, calculés de façon réaliste, sont inclus dans la valeur indicative du terrain.

Style du terrain	M 2	Prix/M 2	Evaluat.	Valeur totale
Terrain bâti	384,00	200,00	Bon	76 800,00
Terrain à bâtir	600,00	420,00	Bon	252 000,00
Terrain d'agrément	1 100,00	50,00	Bon	55 000,00

T.V.A.

Augmentation/Réduction/Abattement pour encombrement

Valeur du terrain align="right">383 800,00

Copropriété :

Valeur proportionnelle du terrain align="right">383 800,00 F

- Prix du mètre cube -

Maison individuelle ancienne

Durabilité totale : 100 Taux de rente : 4,00 %
 Indice coût const. : 1 058,00 Indice local de rentabilité : 6,00 %

Style de construction	An.Const.	Age	Dura.	Dévalorisation	Capitalisateur	Evaluation	Val. de base	Val. actuelle
2 Maison individuelle ancienne	1910	89	53	84,11	19,10	Bon	116	1 227,28
2 Maison individuelle ancienne	1910	89	53	84,11	19,10	Bon	116	1 227,28

Valeur de base : 116

Valeur actuelle : 1 227,28

- Calcul de la valeur de construction -

Prix du mètre cube : 1 227,28 F

Eléments de construction	M3	Prix/M3	Evaluat.	Valeur totale
Maison individuelle ancienne	800,00	1 227,28	Bon	981 824,00
Maison individuelle ancienne	780,00	1 227,28	Bon	957 278,40
Total				1 939 102,40
Frais accessoires : 12,00 %				232 692,29
Investissements : 8,00 %				155 128,19
Valeur de construction à l'état neuf				2 326 922,88
• Dévalorisation de "Maison individuelle ancienne"				825 812,17
• Dévalorisation de "Maison individuelle ancienne"				805 166,86
• Dévalorisation sur les frais access. et les investissements				326 195,81
Dévalorisation due à l'âge				- 1 957 174,83
Valeur de la durée résiduelle				369 748,05 F

- Calcul de la valeur de rendement -

Valeur indicative mensuelle/m2 de la location : 10,00

Description	M2	Valeur loc./M2	Evaluat.	Valeur totale
Maison d'habitation A	96,00	10,00	Bon	960,00
Maison d'habitation b	61,00	10,00	Bon	610,00
Total pour 12 mois				18 840,00
Frais d'exploitation : 15,00 %				-2 826,00
Réduction de sécurité 0,00 %				
Revenu net de l'année				16 014,00 F

Le calcul de la valeur de rendement s'effectue en multipliant le revenu net par le facteur de capitalisation. Celui-ci s'obtient en prenant pour base un taux d'intérêt approprié, correspondant aux exigences du marché et adapté aux caractéristiques de rendement du bien évalué.

Compte tenu de la situation actuelle du marché des biens fonciers, un taux d'intérêt de 4,00 % est approprié au bien évalué.

Avec un taux d'intérêt de 4,00 % et en tenant compte de la durée d'utilisation restante, le multiplicateur s'élève à 19,10.

Valeur de rendement

305 867,40 F

- Calcul de la valeur par comparaison -

En tenant compte de la valeur des biens sensiblement identiques dont la mutation est relatée ci-après :

Origine	Prix de vente	Date	Adresse	Surface (m2)
Etude	775 000,00	05/05/98	rue du Gl de Ségur (Thomery) 102 m2 de terrain avant 1850	160,00
Etude	570 000,00	21/07/97	rue du Gl de Ségur (Thomery) 193 m2 de terrain 1850 à 1913	130,00
Etude	620 000,00	06/10/97	rue du 14 Juillet (Thomery) 386 m2 de terrain 1850 à 1913	180,00
Etude	890 000,00	30/09/97	rue Sadi Carnot (Thomery) 1551 m2 de terrain 1850 à 1913	180,00
Etude	340 000,00	09/05/97	rue du 14 juillet (Thomery) 49 m2 de terrain 1850 à 1913	85,00
Etude	800 000,00	27/06/96	rue du Port (Thomery) 986 m2 de terrain 1850 à 1913	180,00
Etude				
Etude				

Surface du bien

96,00

Le bien objet de la présente expertise peut être évalué par comparaison à :

Valeur par comparaison

409 145,52 F

- Calcul de la valeur du bien -

Valeur du terrain	383 800,00 F
Valeur de la durée de construction	<u>369 748,05 F</u>
• Valeur réelle (terrain + constructio	753 548,05 F (AA)
• Valeur de rendement	305 867,40 F (BB)
• Valeur par comparaison	409 145,52 F (CC)
Méthode d'évaluation : AA	753 548,05 F
Dépréciation du bien	F
Réduction de sécurité 0,00 %	<u>F</u>
Valeur du bien	753 548,05 F
Valeur du marché (proposition)	753 000,00 F

Comme le bien estimé est un immeuble d'utilisation privée, sa valeur est orientée vers la valeur réelle et peut s'obtenir couramment sur le marché immobilier.

Financement 1 : 60,00 %	451 800,00 F
Financement 2 : 20,00 %	150 600,00 F

Justification de la valeur :

... En raison de l'état de délabrement, seule sera retenue la valeur réelle qui pourrait être admise de moins de 10% environ pour tenir compte de l'exceptionnelle importance des travaux de rénovation nécessaires.

franc

CONCLUSIONS GENERALES

De l'étude qui précède, et compte tenu de la situation actuelle, nous concluons à la valeur suivante :

753 000,00

Nous précisons que ces valeurs sont fondées sur les documents et informations qui nous ont été communiqués.

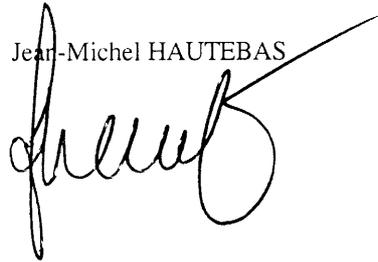
Il est entendu que les valeurs actuelles ne sauraient engager l'avenir.

De plus, elles ne tiennent pas compte d'une quelconque valeur de convenance susceptible d'intervenir entre les parties.

C'est sous ces réserves que ce rapport a été clos.

THOMERY, le 19/04/1999

Jean-Michel HAUTÉBAS



Photos THOMAS/Thomery

