

AVIS DE VALEUR IMMOBILIERE

à la demande de **GRIFFON Julien**



17, RUE DE LA MAIRIE - 59491 VILLENEUVE-D'ASCQ

24 mars 2014

Agence Evalia marseille

22 cours pierre puget - 13006 Marseille
Tél : 04 26 78 28 94

MISSION

Pour faire suite à la visite de votre **commerce** situé 17, RUE DE LA MAIRIE - VILLENEUVE-D'ASCQ 59491, je vous remercie de bien vouloir trouver ci après notre avis de valeur

1 Environnement

- **Taille de la ville** Ville intermédiaire
- **Tourisme** Pas de tourisme
- **Commercialité** Commercialité 1bis

2 L'immeuble

- Époque de construction : **1948 - 1974**
- Immeuble de **moyen standing**
- **Maçonnerie sous enduit**

3 Le commerce

- Vitrine d'environ **6m** de large
- La boutique se situe en angle de rues.
- La surface du local principal est de **120 m²**
- La surface des locaux annexes est de **15 m²**
- Le sous-sol **accessible du local principal** et d'une surface de **40 m²**
- La surface utile pondérée est de **110 m²**
- La taxe foncière du commerce est de **2000 €** par an.
- Le montant des travaux à prévoir est de **8 500 €**

4 La commune

■ RÉPARTITION PAR TYPE



97%
RÉSIDENCES
PRINCIPALES



0%
RÉSIDENCES
SECONDAIRES



3%
LOGEMENTS
VACANTS

■ RÉPARTITION APPART./MAISON



■ 45% Maison
■ 55% Appartement

■ RÉPARTITION NOMBRE DE PIÈCES



■ 7% 1 pièce
■ 10% 2 pièces
■ 20% 3 pièces
■ 23% 4 pièces
■ 40% 5 pièces et +

MÉTHODES UTILISÉES

■ Méthode comparative

Cette méthode consiste à déterminer la valeur du commerce par comparaison avec d'autres commerces dont les caractéristiques seraient approchantes.

Cette méthode sera utilisée dans l'hypothèse où des références de biens comparables mutés puissent être exploitées.

■ Méthode par capitalisation

La méthode consiste à déterminer la valeur du commerce en considération de son revenu ou de sa valeur locative.

■ Méthode du discounted cash flow

La méthode détermine la valeur vénale du commerce en fonction des revenus bruts et des charges générés dans une période de projection future. La période d'analyse est fixée en fonction de la qualité du commerce et de son emplacement. C'est l'actualisation des revenus nets projetés sur cette période d'analyse qui détermine la première composante de la valeur retenue, la seconde étant l'actualisation de la valeur capitalisée du commerce in fine

CONCLUSION

MÉTHODE COMPARATIVE Pondérée au coefficient 1	332 400 €
MÉTHODE FINANCIERE PAR CAPITALISATION Pondérée au coefficient 1	339 650 €
MÉTHODE FINANCIERE PAR DISCOUNTED CASH FLOW Pondérée au coefficient 1	364 550 €

**LA VALEUR DU COMMERCE EST
ESTIMÉE À 345 550 €**

Signature :

AVERTISSEMENT

Les méthodes d'évaluation employées sont celles définies par la charte de l'expertise.

Toutefois ce rapport 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, électricité), 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 technique de l'immeuble (fondations, planchers, couvertures, murs, canalisations ...) qui ne peuvent être réalisés qu'avec sondages destructifs non programmés dans notre mission.

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.

Le présent document est un ensemble : il comprend 5 pages numérotées de 2 à 5.

Les chapitres qui constituent le présent rapport ont permis de définir les conclusions proposées. Toute duplication ou reproduction tronquée, amputée ou modifiée même partiellement, livrée à un tiers le rend caduc et non opposable à l'expert.