



# RAPPORT D'EXPERTISE

SASU LA CHASCUNIÈRE

Tél : 06.41.59.27.83

Email : [contact@expertise-immobiliere-aquitaine.fr](mailto:contact@expertise-immobiliere-aquitaine.fr)

Site internet : [www.expertise-immobiliere-aquitaine.fr](http://www.expertise-immobiliere-aquitaine.fr)

SASU au capital fixe de 2 000 € Résidence Parc Delalande Ap1 101 Bis Bât A 9 Impasse du Cdt Clère  
40 000 MONT- DE-MARSAN

RCS MONT-DE-MARSAN 811 974 419

# Expertise immobilière

## D'ORDRE ET POUR COMPTE DE :

Monsieur Alain X  
3 Rue Y  
33 000 BORDEAUX

LA CHASCUNIERE, société par action simplifiée à associé unique, au capital fixe de DEUX MILLE EUROS ( 2 000 €), dont le siège social est fixé à MONT DE MARSAN (40 000) Résidence Parc Delalande Apt 101 Bis Bât A, 9 Impasse du Commandant Clère, immatriculée au Registre du Commerce et des sociétés de MONT DE MARSAN sous le numéro 811 974 419,

Conformément à la lettre de mission en date des 12 et 14 octobre 20xx,

## DECLARE S'ETRE RENDUE :

A la date du 30 octobre 20xx, à 14h 00,

64 600 Anglet

## **Pour donner un avis sur la valeur de ce bien appartenant en indivision à :**

Monsieur Alain X  
3 Rue Y  
33 000 BORDEAUX

Le présent rapport d'expertise en tout ou partie ne pourra être cité ni même mentionné dans aucun document, aucune circulaire et aucune déclaration destinés à être publiés et ne pourra pas être publié d'une quelconque manière sans l'accord de l'expert quant à la forme et aux circonstances dans lesquelles il pourra paraître. Il est de plus rappelé que le mandant ne peut utiliser le rapport d'expertise de façon partielle en isolant telle ou telle partie de son contenu. Il n'a pas été relevé de conflit d'intérêt pour cette mission, ni par rapport aux parties concernées, ni par rapport aux biens et droits immobiliers à étudier.

### **1. *DETAILS RELATIFS A LA MISSION***

- 1a Observations générales
- 1b Liste des documents fournis et repris en annexe
- 1c Liste des documents non fournis

### **2. *DESCRIPTION DU BIEN***

### **3. *SITUATION GEOGRAPHIQUE***

### **4. *SITUATION JURIDIQUE***

### **5. *SITUATION URBANISTIQUE***

### **6 *ENVIRONNEMENT DU BIEN***

### **7 *SITUATION LOCATIVE***

### **8 *COMPOSITION ET DESCRIPTION DU LOGEMENT***

### **9 *APPRECIATION QUALITATIVE***

### **10 *COMMENTAIRES***

### **11 *METHODES***

- Méthode comparative par régression statistique
- Méthode par capitalisation de la valeur locative
- Méthode sol + construction - vétusté

### **12 *PONDERATION DES METHODES***

### **13 *CONCLUSION***

### **14 *RESERVES***

- 14a Contamination des sols et état des risques naturels et technologiques
- 14b Aspect technique du bâtiment
- 14c Conformité du bâtiment
- 14 d Servitudes

### **15 *PHOTOS***

### **16 *DOCUMENTS***

## 17 ANNEXES

- Détail de la méthode comparative par régression statistique
- Détail de la méthode par capitalisation de la valeur locative
- Détail de la méthode sol + construction - vétusté

### 1. DETAILS RELATIFS A LA MISSION

#### 1a : Observations générales

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 la visite. En l'absence de production des diagnostics se rapportant aux risques technologiques (amiante, plomb, état parasitaire, diagnostic gaz, diagnostic électrique, état des risques naturels et technologiques...), les conséquences en résultant ne rentrent pas dans la responsabilité de l'expert. Il appartient au propriétaire ou à son mandant de faire réaliser ces diagnostics qui peuvent avoir une influence sur la valeur du bien.

Les surfaces retenues dans le présent dossier et servant de base au calcul de la valeur ne correspondent pas, par leurs critères de détermination, aux surfaces telles qu'elles sont définies de manière particulière dans la loi dite « Carrez » portant définition de la superficie privative d'un lot de copropriété et dans la loi dite « Boutin » portant définition de la surface habitable du logement. Elles ne peuvent donc pas être reprises en tant que telles dans les actes juridiques. L'éventuel coût de la mise en accessibilité pour les personnes handicapées sera à déduire de l'estimation.

La 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 valeurs retenues dans le rapport sont fondées sur les documents qui ont été communiqués.

Il est bien entendu que les valeurs retenues sont des valeurs au moment de l'expertise et que la valeur vénale d'un bien suppose que :

- Le vendeur consente à la vente dans un marché de libre concurrence.
- Aucune valeur de convenance ne soit susceptible d'intervenir entre les parties.
- Un délai raisonnable soit retenu pour la vente.
- Une publicité suffisante soit effectuée.

Les coûts des travaux éventuels sont donnés à titre indicatif, seuls des devis de professionnels permettraient de déterminer de manière précise ces coûts.

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.

1b : Liste des documents fournis

Documents :	Fournis par	Remarques
Plans originaux	Propriétaire	
Titre de propriété	Propriétaire	
Note de renseignement d'urbanisme	Mairie	

1c : Liste des documents demandés non fournis

Néant

1d : Liste des éléments non visités

Néant

## 2. DESCRIPTION DU BIEN

Une maison à usage d'habitation sise à ANGLET (64 600) comprenant : une entrée, un salon, une salle à manger, cuisine, wc, salle de bains, deux chambres, une pièce à vivre, véranda, patio, piscine, garage et atelier et terrain autour.

Le tout figurant au cadastre de ladite commune sous les références suivantes :

Section	Numéro	Lieudit	Contenance
-	640		7 a 30 ca
Contenance totale			7 a 30 ca

## 3. SITUATION GEOGRAPHIQUE

Anglet est une commune française, située au bord de l'océan Atlantique, dans le département des Pyrénées-Atlantiques en région Nouvelle-Aquitaine.

Historiquement, la commune fait partie de la province basque du Labourd.

En 2014, la ville dénombrait : 38 633 habitants.

### 4. SITUATION JURIDIQUE

Le bien objet de la présente expertise appartient à Monsieur X en vertu d'un acte d'échange reçu par Maître Y , notaire à , en date à PAU du 24 août xxxx.

Ledit acte a été publié au premier bureau des hypothèques de le 2 octobre xxxx, volume 2001 P numéro xxxx

### 5. SITUATION URBANISTIQUE

Le bien objet de la présente expertise est situé dans la zone UB du PLU. La parcelle est située dans le lotissement CHABAT.

La parcelle se situe dans un secteur bénéficiant d'une majoration du volume constructible en application de l'article L 151-28 du Code de l'Urbanisme.

La parcelle est situé dans un secteur affecté par le bruit des transports terrestres : Rue des Cinq Cantons : voie de catégorie 4 (arrêté préfectoral du 20 décembre 1999).

La parcelle est concernée par la servitude aéronautique de dégagement et de balisage T, relative à la protection de la circulation aérienne.

La propriété est située en zone de de sismicité modérée par arrêté préfectoral n°2011-076-0036 du 17 mars 2011.

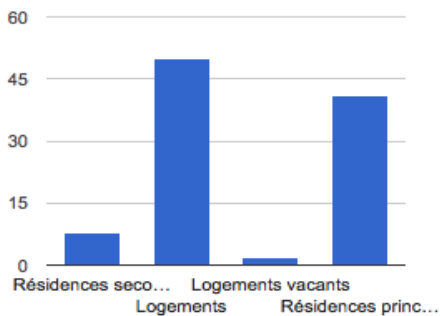
La commune est située dans une zone sujettes aux mouvements de terrain.

Par application de l'arrêté préfectoral n°2007-331-13 du 27 novembre 2007, la commune est identifiée comme étant concernée par le risque inondation (zone de crue lente), dans le dossier départemental des risques majeurs.

Ainsi qu'il résulte du certificat d'urbanisme délivré par la mairie d'ANGLET le 2 novembre 2017 et qui demeurera annexé aux présentes après mention.

### 6. ENVIRONNEMENT DU BIEN

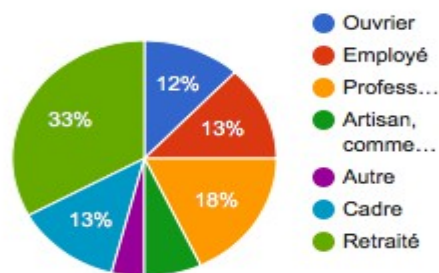
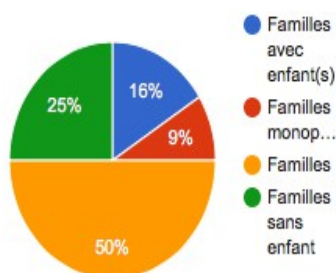
#### 1. Les types de logements



## Répartition appartement / maison

Maison	Appartement
9171	15179

## 2. Les ménages



## 7. SITUATION LOCATIVE

Le bien est libre de toute occupation

## 8. COMPOSITION ET DESCRIPTION DU LOGEMENT

Surface Principale :	M <sup>2</sup>	Étage :	État :	Remarques :
Cuisine	11,485		A rafraichir	cuisine aménagée, une porte, une fenêtre avec grille, une porte donnant sur un couloir, un radiateur, tapisserie au mur, carrelage petits

				carreaux au sol
Entrée	13,278		A rafraichir	long couloir, une porte d'entée, un radiateur, moquette au sol, tapisserie, plusieurs portes desservant d'autres pièces.
WC	1,905		A rafraichir	une fenêtre avec grille, un wc, carrelage petits carreaux, tapisserie, une porte
Chambre	13,193		A rafraichir	une grande fenêtre avec volets, radiateur, moquette, tapisserie
Vestibule	1,103		A rafraichir	carrelage au sol, tapisserie, donnant sur le couloir et la salle de bains,, deux placards
Salle de bains	6,827		A rafraichir	une fenêtre avec grille, un radiateur et un sèche-serviette, carrelage petits carreaux, tapisserie, une douche, deux lavabos, un bidet.
Chambre 2	15,186		A rafraichir	une porte donnant sur la salle de bains, une porte donnant sur l'entrée, une grande fenêtres avec volet encadrée par deux petits placards, un radiateur, parquet, tapisserie
Salon	11,812		A rafraichir	une porte fenêtre avec volet, une cheminée avec insert, carrelage, tapisserie, un radiateur, une porte donnant sur l'entrée, donne sur la salle à manger.
Salle à manger	18,39		A rafraichir	une porte fenêtre donnant sur la terrasse, volets roulants, un radiateur, carrelage avec des carreaux abîmes, tapisserie, une porte donnant sur un vestibule.
Hall	1,476		A rafraichir	placard, tapisserie, donnant sur salle à manger et cuisine
Pièce 1	9,52		A rafraichir	tapisserie, moquette, un radiateur, donne sur la véranda
Véranda	12,601		A rafraichir	marches, deux grandes baies vitrées, radiateur, moquette.



<i>Surface Pondérée :</i>	<i>M<sup>2</sup></i>	<i>Coeff.</i>	<i>M<sup>2</sup> Pondéré</i>	<i>Remarques :</i>
Patio	15,115	0,2	3,02	sol en béton, entouré de murs avec de grandes grilles en fer forgé
Garage	24,569	0,2	4,91	une porte, placard, chaudière à bois, une fosse donne sur un atelier
Garage	14,64	0,2	2,93	deux fenêtres, sol et murs bruts, une porte donnant sur le jardin

<i>Lot :</i>	<i>Valeur :</i>	<i>Remarques :</i>
Piscine	10 000 €	bassin de 8 par 3 avec plage

Superficie habitable du bien : 116,776 m<sup>2</sup>.

Superficie du bien équivalente avec les surfaces pondérées : 127,6408 m<sup>2</sup>

Superficie du terrain : 730 m<sup>2</sup>

Valeur totale des lots : 10 000€

## 9. APPRECIATION QUALITATIVE

Le bien est situé à proximité du centre ville et de toutes les commodités

## 10. COMMENTAIRES

**Environnement** : Le bien est proche de toutes les commodités. Le bien est dans un quartier à vocation d'habitation de standing moyen, au tissu urbain dense regroupant immeubles anciens. De nombreuses constructions sont en cours dans ce secteur en réhabilitation.

**Qualité sonore** : Il existe de fortes nuisance sonores dues en raison de la forte circulation.

**Descriptif intérieur** : Le bien est relié au tout-à-l'égout. Le chauffage est au gaz. La chaudière est située dans un réduit à l'extérieur de la maison. De plus, une chaudière au bois a été installée dans le garage.

**État intérieur** : Le bien est à rafraîchir.

**Desserte routière** : La desserte par les transports en commun est assurée par plusieurs lignes du réseau autobus interurbain qui sont proches du bien.

**Type de construction** : Le bien est une maison à usage d'habitation construite dans les années 1957-1958, avec une toiture en tuiles et en maçonnerie enduite.

## 11. METHODES

**La méthode par comparaison et régression statistique** consiste à déduire la valeur d'un bien en comparant des ventes récentes de biens équivalents aussi semblables que possible au bien à expertiser en terme de consistance, d'état et de situation.

**La méthode hédoniste** est une méthode par comparaison qui connaît un certain nombre de déclinaisons variables suivant les types de biens. Elle consiste à partir directement des prix de référence des transactions effectuées sur le marché immobilier pour des biens présentant des caractéristiques et une localisation comparables à celle du produit expertisé.

**La méthode par capitalisation du revenu** consiste à partir, soit d'un revenu constaté ou existant, soit d'un revenu théorique ou potentiel (loyer de marché ou valeur locative de marché) et à lui appliquer un taux de rendement, donc à le capitaliser.

**La méthode par sol et construction** consiste à apprécier séparément les deux composantes de l'immeuble : le terrain d'une part, les bâtiments d'autre part, et la vétusté du bâtiment .

**La méthode d'actualisation du cash flow** : L'expertise en valeur vénale se fonde sur le montant qu'un investisseur peut payer aujourd'hui en prévision des flux de trésorerie des années futures Remarquons que quelques bâtiments (atypiques, monovalents, pollués ou dégradés) rendent difficile l'emploi de ces méthodes. L'expert doit alors s'adapter.

**La méthode du bilan promoteur inversé.** La valeur du bien est réalisée par rapport au retour sur investissement que peut engranger un projet de restructuration immobilière, prenant en compte tout le potentiel d'urbanisation.

**Compte tenu du bien à expertiser nous avons retenu les méthodes suivantes :**

<i>Méthodes :</i>	<i>Coefficient Pondération :</i>
Méthode par régression statistique	1
Méthode par capitalisation	1

Méthode par sol et construction, vétusté	1

## 1. Méthode comparative par régression statistique

### Analyse du marché :

<i>Adresse des biens retenus :</i>	<i>Année</i>	<i>M<sup>2</sup></i>	<i>P. Vente €:</i>	<i>€ Moyen/ M<sup>2</sup></i>
Une maison : 4 pièces 17 Impasse 64600 ANGLET	20xx	140	420 000	3000
Une maison : 6 pièces 5 Rue 64600 ANGLET	20xx	122	450 300	3690
Une maison : 3 pièces 1 Rue 64600 ANGLET	20xx	137	515 000	3759
Une maison : 4 pièces 8 Rue 64600 ANGLET	20xx	105	468 134	4458
Une maison : 5 pièces 43 Rue 64600 ANGLET	20xx	120	360 000	3000

Compte tenu du secteur dans lequel se situe le bien et du type de bien expertisé, le prix au mètre au carré de référence retenu après pondération et vétusté éventuelle est de 3 547,17€/m<sup>2</sup> (Hors droits).

Ce prix au m<sup>2</sup> a été estimé par régression statistique sur un échantillon de 5 transactions immobilières comparables.

**L'estimation de la valeur vénale de ce bien avec la méthode par comparaison est de :  
414 224,32 Euros hors droits.**

## 2. Méthode par capitalisation de la valeur locative

Estimation de la Valeur vénale occupée hors droit à partir du loyer de référence.

### Valeur locative :

Le loyer de référence correspondant à cette catégorie de bien, dans la ville de Anglet, est évalué à 12 € par mois et par m<sup>2</sup>. Cette valeur correspond à des prix moyens pour le parc locatif privé, toutes tailles de logements confondues, corrigé en fonction de la taille du bien et de son état général.

En conséquence la valeur locative, qui est la contrepartie annuelle susceptible d'être obtenue sur le marché de l'usage de ce bien dans le cadre d'un contrat de location, est estimée à :

$$127,6408 \times 12 = 1\,531,69\text{€}$$

Taux de vacance : 2%

Incidence impayé : 3%

Incidence vétusté : 20%

Loyer annuel actualisé : 13 785,21€

Taux de rendement brut : 4,7 %

**L'estimation de la valeur vénale avec la méthode par capitalisation du revenu pour ce bien est de 293 302,26€ Euros Hors droits**

### 3. Méthode sol + construction – vétusté

#### a) Valeur du foncier :

La valeur du terrain est valorisée en fonction des éléments de comparaison retenus dans le secteur correspondant à une même zone urbanistique du POS ou du PLU.

Trois critères seront retenus :

- La surface minimale nécessaire à la construction ;
- La surface excédentaire constructible ;
- La surface excédentaire non constructible

Les aménagements extérieurs (terrasses, clôtures, vrd etc.) seront valorisés

#### b) Valeur du bâti :

La valeur du bâti est valorisée en fonction des éléments de comparaison retenus dans le secteur sur des qualités techniques de bâtiments équivalents.

Il sera retenu trois critères :

- coût de construction valeur à neuf
- honoraires architecte
- vétusté du bien

Terrains & Aménagement des sols :

Zone Mini Constructible :  $730\text{m}^2 \times 450\text{€} = 328500\text{€}$

Surface supplémentaire constructible :  $0\text{m}^2 \times 450\text{€} \times 0\% = 0\text{€}$

Soit une valeur du terrain de 328500€

Surface inconstructible :  $0\text{m}^2 \times 450\text{€} \times 0\% = 0\text{€}$

Aménagement / VRD

Aménagement / VRD :  $328500 \times 10\% = 32850\text{€}$

Coût de construction :

SDHOP :  $127,6408 \times 1100\text{€} = 140404,88\text{€}$

Architecte :  $140404,88 \times 7\% = 9828,3416\text{€}$

Vétusté :

$140404,88 \times 40\% = 56161,952\text{€}$

**L'estimation de la valeur vénale avec la méthode sol + construction – vétusté pour ce bien est de 455 421,27 Euros Hors droits.**

## 12. PONDERATION DES METHODES

Compte tenu de la pertinence respective des méthodes d'estimation utilisées pour l'évaluation de ce bien, et pour tenir compte de l'influence de la valeur de rendement sur la valeur vénale, il est attribué aux résultats de ces méthodes les coefficients de pondération suivants :

Méthode d'estimation :	Coefficient de pondération :
Méthode par régression statistique	1
Méthode par capitalisation de la valeur locative	1
Méthode sol + construction - vétusté	1

## 13. CONCLUSION

Il sera retenu en définitive, après avoir pris en compte l'ensemble des critères retenus dans le rapport une valeur vénale arrondie de :

A MONT DE MARSAN, le 4 novembre 20xx

Cette valeur s'entend hors frais et fiscalité y étant attachés. La valeur proposée est donnée sous toute réserve et représente une moyenne de prix qui pourrait être espérée sur le marché de la revente "à dire d'expert" dans le cadre d'une mise sur le marché normale, engagée dans le mois des présentes et compte tenu d'un délai de 6 à 8 mois consécutifs environ.

Les éventuels frais d'intermédiation, dont aurait à s'acquitter le propriétaire au cas où il lui aurait plu de s'assurer le concours d'une agence immobilière lors de l'éventuelle revente, serait à inclure dans la présente estimation (et resteraient ainsi à la charge du vendeur).

En tout état de cause, quelles que soient les conclusions auxquelles nous sommes parvenus, nous les avons abordées dans la plus stricte objectivité, en faisant abstraction de tout élément de convenance personnelle. Les croquis, plans, descriptifs qui nous ont été éventuellement confiés ou que nous avons obtenus par nos propres moyens n'ont qu'un caractère approximatif. De même, le choix des photographies insérées dans le présent rapport n'est fait que dans l'objectif d'une meilleure illustration des propos résultant de nos constatations.

La valeur des équipements, généralement considérés comme immeuble par destination, est incluse dans les sommes que nous affecterons aux constructions (évaluation au m<sup>2</sup> bâti, services généraux compris). Toutes les sommes énoncées dans le présent rapport sont exprimées, sauf stipulation contraire, en euro. Ces sommes sont exprimées en hors taxes ou hors droits, selon le régime fiscal applicable aux biens considérés.

## **14. RESERVES**

### 14a) Contamination des sols et état des risques naturels et technologiques

Il ne rentre pas dans les compétences normales de l'expert en évaluation immobilière d'apprécier et de chiffrer l'incidence des risques liés à la contamination des sols, des bâtiments, la pollution des terrains et plus généralement les questions relatives à l'environnement. Il en est de même pour l'état des risques naturels et technologiques qui devra être annexé à la promesse de vente ou au bail d'habitation. Si ce document manque et que l'acquéreur découvre que le logement est situé dans une zone à risque, il peut engager la responsabilité du vendeur pour vices cachés et saisir le tribunal d'instance pour diminution du prix de vente voire l'annulation de la vente.

### 14b) Aspect technique du bâtiment

Le présent rapport ne constitue en aucun cas un contrôle technique de l'immeuble et notre

mission n'a pas comporté de vérification en ce sens.

La mission n'a pas comporté de sondage de la résistance physique du sol et sous-sol, ni de contrôle de la pollution susceptible d'affecter le terrain.

#### 14c) Conformité du bâtiment

Il a été supposé que les bâtiments et installations étaient en conformité avec les lois et règlements en vigueur (permis de construire et conformité urbanistique, normes de sécurité, installations classées).

Il est supposé que les biens étudiés bénéficient de toutes les autorisations administratives pour les activités et les usages communiqués et retenus (Usage: art. L. 631 -7 et suivants du CCH et art. R. 123-9. Destination : R. 421 -14 et suivants du CU.)

#### 14d) Servitudes

Les biens ont été appréciés comme n'étant pas l'objet de quelconque servitude pouvant affecter leur valeur, autre que celles considérées dans le présent rapport. S'il se révélait l'existence d'une servitude de nature à gréver la valeur de ceux-ci, il conviendrait alors d'effectuer un abattement sur la valeur vénale des biens ici estimés, dont l'importance serait fonction de l'incidence de la dite servitude

## 15. PHOTOS

## 16. DOCUMENTS

Plans originaux	Propriétaire
Titre de propriété	Propriétaire
Note de renseignement d'urbanisme	Mairie

## 17. ANNEXES

### 1. Détail de la méthode comparative par régression statistique

Analyse du marché :

<i>Adresse des biens retenus :</i>	<i>Année</i>	<i>M<sup>2</sup></i>	<i>P. Vente €:</i>	<i>€ Moyen/ M<sup>2</sup></i>
17 Impasse	20xx	140	420 000	3000
5 Rue	20xx	122	450 300	3690

1 Rue	20xx	137	515 000	3759
8 Rue	20xx	105	468 134	4458
43 Rue	20xx	120	360 000	3000

Superficie habitable du bien : 116,78m<sup>2</sup>

Prix au mètre au carré de référence retenu : 3547,17€

Prix retenu au m<sup>2</sup> € x m<sup>2</sup> = €

Estimation du bien par régression statistique : 414 224,32€

## 2. Détail de la méthode par capitalisation de la valeur locative

Loyer Mensuel hors charge par m<sup>2</sup> : 12€/m<sup>2</sup>

Loyer de marché

Superficie pondérée du bien : 127,6408m<sup>2</sup>

Loyer mensuel initial : 1531,6896€

Loyer annuel initial : 18 380,28€

Taux de vacance : 2%

Incidence impayé : 3%

Incidence vétusté : 20%

Loyer annuel actualisé : 13 785,21€

Taux de rendement brut : 4,7 %

Estimation par capitalisation de la valeur locative : 293 302,26€

## 3. Détail de la méthode sol + construction - vétusté

Sols :

Zone Minimum Constructible : 730m<sup>2</sup>

Prix Zone Minimum Constructible : 450€

Valeur Minimum Constructible : 328500€

Excédent Constructible : 0m<sup>2</sup>

coefficient : 0%

Excédent Constructible Pondérée : 0€



Zone Verte / Non constructible : 0m<sup>2</sup>

coefficient : 0%

Inconstructible Pondérée : 0€

Aménagement /Extérieur

Aménagement / VRD : 10%

Valeur Aménagement : 328500€

Valeur Sol /Aménagement : 361350€

Coût de construction :

SDHOP : 127,6408m<sup>2</sup>

Prix SDHOP/m<sup>2</sup> : 1100€

Coefficient Architecte : 7%

Honoraires Architecte : 9828,3416€

Coût de construction : 150233,2216€

Vétusté :

Maçonnerie générale : 10%

Ravalement : 5%

Couverture : 4%

Menuiseries extérieures : 6%

Menuiseries intérieures : 2%

Revêtements : 4%

Plomberie / sanitaires : 4%

Chauffage : 4%

Électricité : 1%

Coefficient total de Vétusté : 40%

Valeur Vétusté : 56161,952€

Sol + Construction - Vétusté (361350€ + 150233,2216€) - 56161,952€ = 455421,2696 Euros

Estimation Méthode Sol+Construction-Vétusté : 455 421,27€