



LYON
METROPOLE
IMMOBILIER

DOSSIER ESTIMATION

GRAND APPARTEMENT
FAMILIAL
T7 - 168 M2 - XX RUE
DE LA CHARITE - 69002

VENDEUR :

M & Mme XXXXXX

VOTRE CONTACT :

Eric BOUVIER
Lyon Métropole Immobilier
06.51.17.45.54
eric.bouvier@lyon-metropole.net

Pourquoi une estimation ?

Tout propriétaire d'un bien immobilier souhaite vendre rapidement, en toute sécurité et au meilleur prix l'appartement qu'il confie à son agent immobilier. Ce dossier d'estimation permet d'aborder la valeur du bien autrement que d'un point de vue émotionnel et affectif, mais plutôt de façon rationnelle et objective. Parce que chaque patrimoine est unique, il intègre les paramètres incontournables du marché (descriptif technique, situation géographique et démographique, transactions réalisées dans le secteur, valeur locative, critères objectifs de valorisation du bien etc...) pour qu'à l'arrivée cette estimation fiable et personnalisée garantisse les meilleures conditions de vente possibles et permette aux propriétaires de s'engager dans la vente en toute sérénité.

Quelles méthodes employées ?

Une estimation immobilière peut se faire suivant plusieurs approches. Notre agence vient d'établir la valeur vénale de votre patrimoine, c'est-à-dire le prix que vous "propriétaire" pourrez retirer de la vente de ce bien, par le jeu normal de l'offre et de la demande. Dans ce dossier d'estimation nous nous sommes appuyés sur 3 méthodes d'analyse de la valeur d'un bien afin de recouper les résultats et vous proposer la meilleure stratégie de commercialisation.

1) l'analyse issue des bases de données de l'office international de l'expertise

Cette analyse se fonde sur un panel de références dites "comparables" de transactions réalisées. L'appartement à vendre est confronté avec d'autres biens similaires afin de déterminer sa valeur. Chaque critère relevé lors de la visite d'estimation est pris en compte

2) l'analyse du marché apparent instantané

Le bien est confronté aux annonces similaires au moment de sa mise en vente.

3) l'analyse financière

La valeur du bien est déterminée en fonction des loyers générés par sa location potentielle ou réelle.

Avertissement

Ce dossier d'estimation 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, état des risques naturels, diagnostic électrique, diagnostic gaz,), 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 sanitaire et technique de l'immeuble. 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. Toute duplication ou reproduction tronquée, amputée ou modifiée même partiellement, est interdite. La valeur de marché du bien est dépendante des évolutions et des fluctuations du contexte économique et réglementaire, de l'offre et de la demande et plus généralement du marché. La valeur déterminée dans la présente étude ne saurait être transposée ni dans l'espace, ni dans le temps. Le présent document est destiné à informer le propriétaire des éléments pouvant concourir à la valeur de son bien. Il ne saurait remplacer les informations que le propriétaire pourrait obtenir par ailleurs, ni être utilisé à d'autres fins que sa seule information personnelle.

La ville : Lyon, second arrondissement

Le 2e arrondissement est l'un des quartiers les plus prisés de la métropole lyonnaise. Situé au sud de la presqu'île, cœur historique et commerçant de la ville, il va du début de la rue de la République jusqu'au nouveau quartier de Confluence entièrement réaménagé.

Le quartier : Ainay, « Carnot-Charité »



Sans nul doute un des quartiers les plus prisés des lyonnais, Ainay regroupe l'ensemble des caractéristiques recherchées quand on souhaite investir dans l'immobilier :

- Transports en commun : Gare (TGV), Métro, Tramway, Bus
- Commerces de proximité
- Calme, le quartier étant majoritairement habité par des familles
- Etablissements d'enseignement primaire et secondaire de qualité, proximité de la nouvelle Faculté Catholique

L'adresse : XX rue de la Charité

La rue de la charité est emblématique du quartier. Elle relie Perrache à la place Bellecour, se terminant à l'angle du Cours de Verdun Gensoul. C'est là que se situe l'appartement bénéficiant d'une exposition sud, d'une vue très dégagée sur le Rhône et sur l'autre côté du cours (la Brasserie Georges). Ces éléments compensent la présence de l'axe d'échanges routiers nord-sud.

L'immeuble

Bel immeuble 19^{ème}, la cage d'escalier est en très bon état (peinture, conduites de gaz, d'eau et d'électricité). Façade et toiture nécessiteront des travaux, dont le projet est chiffré, pour l'appartement à environ 22.500 euros. Un ascenseur aux normes et en bon état est présent, suffisamment grand pour une poussette.

L'appartement

Au quatrième étage sur 5, orienté sud et est, l'appartement est typique des appartements bourgeois de la presqu'île. La disposition des pièces en fait un appartement idéal pour une famille. Il est composé des éléments suivants :

- Cinq chambres dont une chambre d'enfant/bureau
- Un grand salon et une salle à manger attenante (pouvant facilement être réunis)
- Une cuisine assez grande pour prendre les repas, reliée directement par un couloir à l'espace de vie
- Une grande salle de bains
- Un WC
- Une cave et un grenier

Le chauffage et la production d'eau chaude s'effectue via une chaudière individuelle au gaz en bon état.

Un parquet en très bon état est présent dans toutes les chambres et pièces à vivre. Les peintures/tapisseries sont à mettre au goût du jour. Les pièces d'eau méritent une rénovation. L'électricité est à refaire dans une partie du couloir et 4 chambres.

Les travaux peuvent être évalués environ à : 41.000 euros

Cuisine : 10.000 (meubles + plomberie + peinture)

Salle de bains : 8.000 (meubles + plomberie + peinture)

Electricité côté chambres : 5.000

Peinture du reste de l'appartement : 18.000

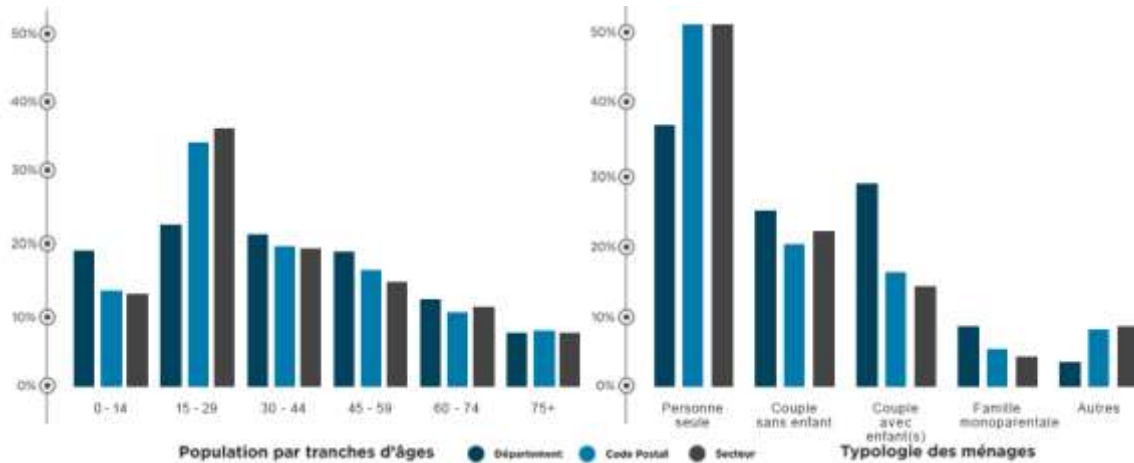
Les charges de copropriété s'élèvent à 2352 euros par an et la taxe foncière à 1152 euros.

Environnement économique

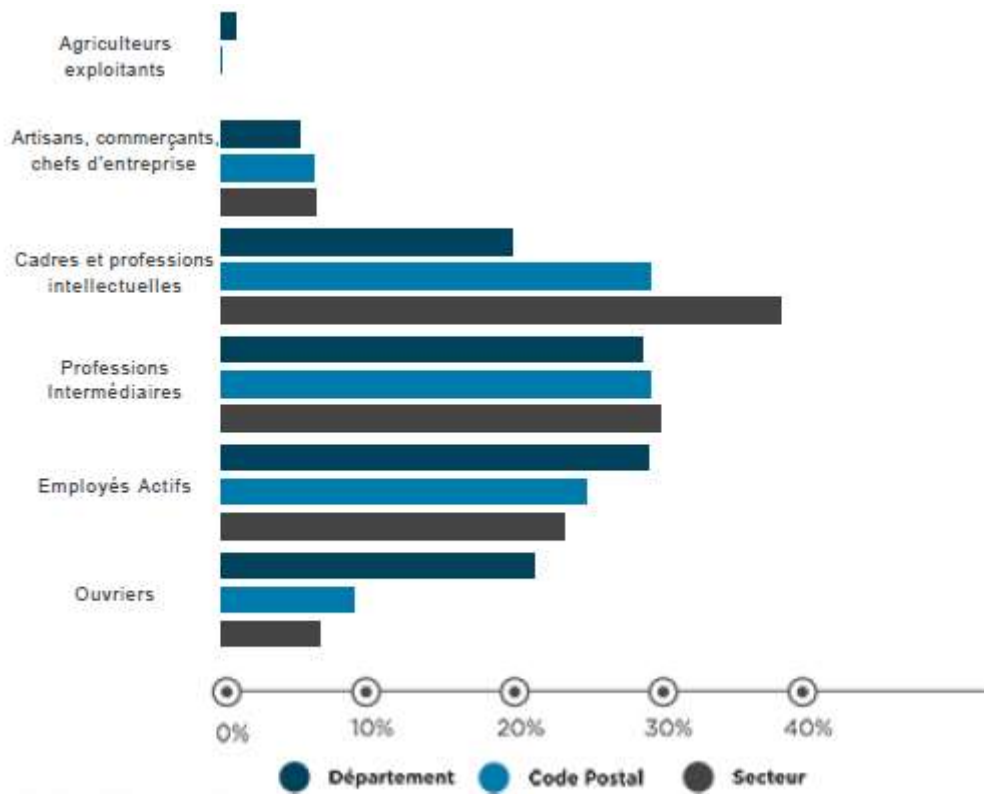
Eléments socio-économiques

	Population	Logements Privés	Retraités	Foyers	Logements HLM	Nb d'actifs
Département	1.669.653	774.617	28%	714.404	131.824 (15%)	790.975
Code Postal	30.276	16.881	22%	15.607	1.147 (6%)	14.304
Secteur	3.604	2.131	18%	2.003	38 (2%)	1.741

Démographie



Catégorie socio-professionnelles



Evolution des taux d'intérêt



Analyse du Marché

Données principales

Prix moyen des logements sur le code postal : 4 335 €/m²

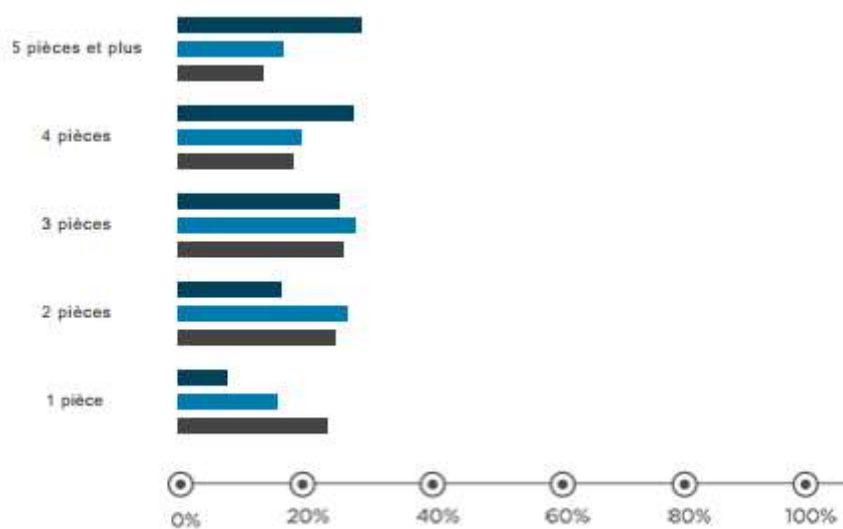
Evolution mensuelle du prix de l'offre : +1.26 %

Evolution mensuelle du volume de mise en vente des appartements : -0.35 %

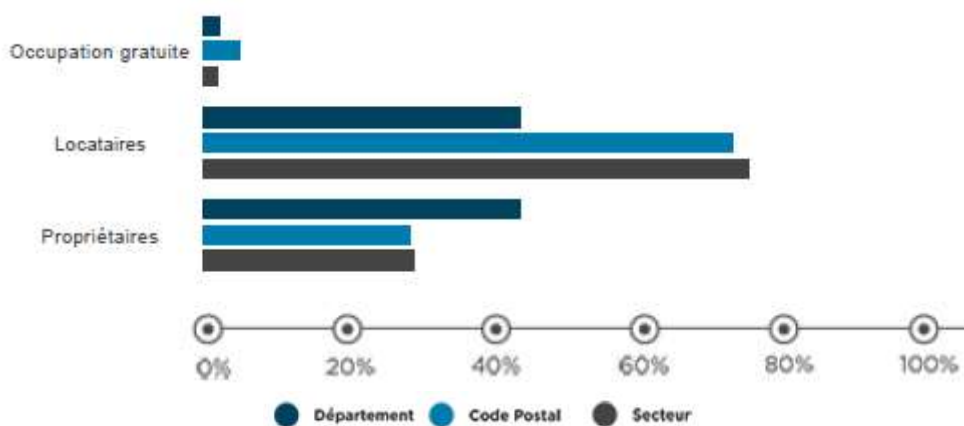
Constructions neuves au sein de la commune :

- Logements individuels purs autorisés : 0
- Logements individuels groupés autorisés : 3
- Logements individuels collectifs autorisés : 389
- Logements en résidence autorisés : 33

Typologie de l'offre (nombre de pièces)



Type d'occupation



Indices de capacité financière des ménages (ou taux d'effort pour accession à la propriété)

SECTEUR : 13.55

DÉPARTEMENTAL : 10.20

NATIONAL : 9.70

Ces indices tiennent compte de différentes variables (notamment les revenus, les prix de transaction...) permettant de mesurer sur le secteur concerné, le taux d'effort des ménages pour acquérir un logement. Plus ces indices sont élevés, plus les ménages occupant le secteur auront la faculté d'acquérir un logement. Au contraire, des indices faibles vont mesurer des difficultés importantes pour accéder à la propriété

Indices de fluidité du marché local

INDICE DE VENTE : 17 %

Evolution sur un mois du stock de biens vendus ou retirés du marché sur le code postal.

INDICE DE MISE EN VENTE : 17 %

Evolution sur un mois du stock de biens nouvellement mis en vente sur le code postal.

INDICE GLOBAL : 1.01

Mesure la fluidité du marché. > 1 : Les biens vendus sont plus nombreux que les nouvelles mises en vente. < 1 : Les nouvelles mises en vente sont plus nombreuses que les ventes de biens.

EVALUATION PROPOSEE :
MONTANT NET VENDEUR 672.000 +/- 10%
HONORAIRES 4000 € TTC

TOTAL 676 000 € (soit 4023 €/m²) +/-10%

Méthode d'évaluation n°1

655.319 euros soit 3.901 €/m²

(Appartement confronté aux données Jestimo ®)

Méthode d'évaluation n°2

631.681 € soit 3.760 €/m²

(Moyenne après correction des 3 offres les plus proches)

Méthode d'évaluation n°3

536.500 € soit 3.193 €/m²

(Estimation du capital équivalent pour un revenu brut de 3,5% au regard des loyers et charges envisageables)

DETAILS EVALUATION N°2

Annonce le bon coin n° 727327025 - 173 m² Carrez - 884.000 €



Emplacement exceptionnel pour ce magnifique appartement au cœur du quartier d'Ainay et à proximité immédiate de toutes les commodités. Ce superbe appartement familial de 173 m² Loi Carrez et 178 m² habitables est au 2ème étage avec ascenseur d'un immeuble de bon standing. Ce bien a fait l'objet d'une rénovation complète et de grande qualité par un architecte en 2013 et a su conserver aussi le charme de l'ancien (parquet en point de Hongrie, cheminées). Ce bien se compose d'une grande salle à manger avec cuisine américaine haut de gamme, faite sur mesure et équipée toutes machines, salon de 32 m², 4 chambres dont 2 suites parentales d'environ 22 m² chacune, 3 WC, 1 salle de douches, 1 salle de bains avec douche et baignoire, dressing. L'appartement est hyper fonctionnel (bon plan, beaux volumes, nombreux rangements), très lumineux (triple exposition, vue dégagée) et calme. Chauffage et eau chaude individuel au gaz (chaudière à condensation neuve). Grande cave voûtée, éclairée et sécurisée.

Éléments de comparaison :

Prix de départ	884.000 €
Prix au m ²	5.110 €
Prix à surface équivalente	858.480 €
Travaux copropriété	-22.500 €
Travaux appartement	-41.000 €
Situation/Dispo/Négo (-10%)	-85.848 €
Estimation « comparable »	709.132 €



Dans bel immeuble ancien de caractère, grand appartement de 169 m² carrez (180 m² au sol) situé au 2ème étage sur entresol avec ascenseur. A rafraîchir, idéal famille. Possibilité investisseurs : division possible avec 2 portes palières. Beaucoup de cachet : boiseries, parquets et cheminées. Très lumineux, triple exposition est/sud/ouest. Beau salon d'angle avec bureau, d'environ 36 m², entrée, 4 chambres, cuisine séparée, 1 salle à manger, 1 salle de bains, 1 salle de douche, wc. Nombreux rangements. 2 greniers attenants dont 1 de 23 m² avec une fenêtre côté rue Vaubecour. 2 caves.

Éléments de comparaison :

Prix de départ	596.000 €
Prix au m ²	3.527 €
Prix à surface équivalente	592.536 €
Travaux copropriété	-22.500 €
Travaux appartement	0 €
Situation/Dispo/Négo (-5%)	-29.627 €
Estimation « comparable »	540.409 €



LYON 2 Place Carnot, rare, 4ème étage sur entresol, ascenseur, exposition plein sud avec balcon filant, sans vis-à-vis, très belle vue sur place et verdure dans magnifique immeuble ancien, appartement très lumineux de grand standing T5/T6 145,12 m² carrez / 152,61 m² au sol, rénové avec goût, mélange d'ancien et de contemporain, comprenant 1 grande entrée, 1 grand séjour lumineux exposition sud avec accès balcon, 1 salle-à-manger avec cuisine US et accès balcon, 3 chambres sur cour au calme chacune avec salle de bains ou douche attenante, 1 bureau / possibilité petite chambre d'enfant, parquet point de Hongrie, cheminées, boiserie, très nombreux placards, 2 WC séparés dont un avec fenêtre, VMC, chauffage gaz de ville radiateurs fonte, grande cave, local à vélos sécurisé dans immeuble - copropriété de 32 lots, charges annuelles 990,15 €.

Éléments de comparaison :

Prix de départ	720.000 €
Prix au m ²	4.965 €
Prix à surface équivalente	834.120 €
Travaux copropriété	-22.500 €
Travaux appartement	-41000 €
Situation/Dispo/Négo (-15%)	-125.118 €
Estimation « comparable »	645.502 €

DETAILS EVALUATION N°3

Loyer annuel envisageable	24.000 €
Charges et Taxes Propriétaire	-3000 €
Revenu Brut	21.000 €
Rentabilité recherchée	3,5%
Valeur Financière	600.000
Travaux copropriété	-22.500 €
Travaux appartement	-41000 €
Estimation « Financière »	536.500 €