

St Lambert du Lattay, le 31/01/2025

Mme Amina ROZE
Conseiller-Agent immobilier REVO IMMO
06 25 90 08 75
a.roze@revo.immo
RSAC VERSAILLES 539 732 792

OBJET : Avis de valeur d'un bien immobilier

Monsieur,

À la suite de notre rendez-vous du **21 janvier 2025** et à la présentation d'un ensemble industriel adressé au :

28 Bis Rue de la Broderie à CHEMILLE-EN-ANJOU
Référence(s) Cadastrale(s) : AB 14 et AB 334

J'ai procédé, comme vous le souhaitez, à l'établissement d'un Avis de Valeur de votre bien immobilier.

Cette étude tient compte des divers critères habituellement retenus en matière d'avis de valeur : notamment, la situation actuelle du marché, qui évolue régulièrement, mais j'ai également pris en compte l'état actuel du bien, sa situation, et ses diverses prestations.

La valeur que nous avons considérée, n'est qu'un indicateur. Il vous permettra de situer votre bien, en fonction du marché actuel.

Le prix de vente, net vendeur, auquel vous souhaitez proposer votre bien immobilier, sera fixé par vous et vous seul.

Sachez tout de même, que le délai de la vente sera proportionnel, au rapport du montant de votre prix de vente en fonction du prix du marché.

En résumé, un bien se vendra toujours plus rapidement, s'il est au bon prix.

En vous remerciant de la confiance que vous m'avez accordée et en espérant que cet Avis de Valeur, vous paraîtra en accord avec vos prévisions et vos souhaits, je vous prie de bien vouloir agréer, Monsieur, mes sincères salutations.

Mme Amina ROZE
Conseiller-Agent immobilier REVO IMMO
Agence Saint Lambert du Lattay
1 Pl. du Cardinal Luçon
49750 Val-du-Layon

Description de votre bien dont l'adresse est mentionnée en première page :

Ensemble industriel composé de divers bâtiments à usage d'ateliers, de magasins, bureaux, et annexes diverses.

Surface exploitable de **1800m² sur un terrain de 4472m²**.

Toiture amiantée pour une partie et le reste en terre cuite.

Voici mon tableau de calcul pour l'estimation de votre bien :

CRITERES	INDICES RETENUS	TOTAL
Type de local : Ensemble industriel	300 €/m ² x 1800 m ²	540000 €
Eléments d'aménagements intérieurs : Divers types d'espaces et matériels disponibles permettant de répondre aux besoins de plusieurs corps de métier	10%	54000 €
Eléments d'aménagements extérieurs et localisation : Ensemble industriel d'une grande surface de 1 800 m ² en plein coeur de Chemillé et à 1km de la gare	5%	27000 €
	SOUS TOTAL	621000 €
Défauts majeurs : Toiture amiantée	-20%	-108000 €
Bâtisse nécessitant un rafraîchissement (toiture en terre cuite vieillissante)	-10%	-54000 €
Espace extérieur insuffisant proportionnellement à l'espace intérieur (peu de stationnement pour accueillir le public)	-5%	-27000 €
	TOTAL	432000 €

La valeur estimative de votre bien est donc de **432 000 € net vendeur**

Ce prix étant soumis à des paramètres extérieurs subjectifs et non prévisibles, il convient donc de fixer une fourchette d'environ 3%, le prix net vendeur se situera vraisemblablement entre :

Avis de Valeur estimatif après ajustement :

Estimation ajustée entre **419 040 €** et **444 960 € Net Vendeur**
Soit un prix entre **232,80 €/m²** et **247,20 €/m² Net Vendeur**

Sincères Salutations

Amina ROZE

Votre Conseiller-Agent immobilier REVO IMMO

06 25 90 08 75 / a.roze@revo.immo

RSAC Versailles 539 732 792