



ETUDE DE MAITRE BASSE
Mandataire judiciaire
Rue René cassin
91080 EVRY Courcouronnes

OBJET : ESTIMATION VALEUR VENALE mise en vente IMMEUBLE A USAGE COMMERCIAL ET HABITATION. (actuellement destination boulangerie)

Pour faire suite à votre demande, j'ai le plaisir de vous communiquer l'avis de valeur VENALE pour le bien situé à l'adresse sus-citée, et afin d'apporter la mission à son terme :

Description du bien ET situation :

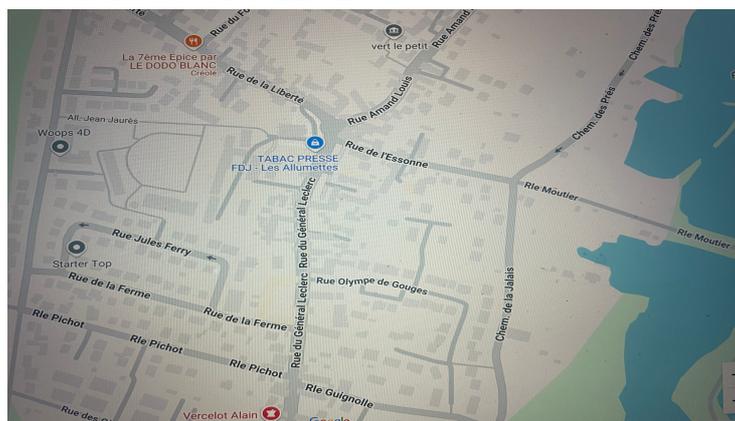
Murs commerciaux actuellement à destination de BOULANGERIE PATISSERIE, avec Appartement de fonction et boutique commerciale.

Construction traditionnelle :

Toiture terrasse sur la boutique commerciale présentant quelques infiltrations.

Constructions traditionnelle avec parpaings, briques.

ADRESSE : 4 RUE ARMAND LOUIS VERT LE PETIT



iadfrance.fr

* BARAT CELESTE du Conseiller (ID I@D 22083) est un mandataire indépendant en immobilier (sans détention de fonds), agent commercial de la SAS I@D France immatriculé au RSAC de EVRY sous verlingue . I@D France S.A.S. RCS Melun n°503 676 421, titulaire de la Carte Professionnelle de "Transaction sur immeubles et fonds de commerce" n° CPI 7702 2018 000 028 002 délivrée par la Chambre de Commerce et d'Industrie de Seine-et-Marne. Responsabilité civile professionnelle GENERALI IARD, 2 rue PILLET WILL 75009 Paris – Garantie par la CEGC - 16, rue HOICHE - Tour KUPKA B - 92919 PARIS LA DEFENSE Cedex (110 000 € sans manipulation de fonds). Document d'information non contractuel. Conditions modifiables sans préavis. Ne pas jeter sur la voie publique – Mois+date



20 minutes de zones commerciales: La Croix Blanche de Ste Gen, Villabé, Zac Maison Neuve à Bretigny sur orge. Un Intermarché sur la commune.

le centre ville : très faible en commercialité

bus pour accéder au RER D à Ballancourt (à 4km) et à Marolles (à 8.6 km) en quantité rare

Maison à usage d'habitation et de commerce, sur cave voutée pour partie et comprenant au rez de chaussée :

- Un magasin, couloir, cuisine, laboratoire, fournil et réserve
- A l'étage : palier, trois chambres salle de bains, wc, séjour, garage, appenti
- Bâtiment sur terre plein, comprenant un rez de chaussée et un étage accessible par escalier extérieur
- Courette
- Jardin
- Le tout cadastré B 542 4 rue armand louis pour 772 M2 en parcelle

LOYER MENSUEL HORS CHARGES € le dernier loyer indiqué au bail est de : 1329 EUROS HT/HC RAMENANT AINSI LE LOYER AU M2 à 80 euros/AN

La valeur locative ci-dessus, donnée à titre indicatif, tient compte de la situation dans laquelle se trouve votre bien :

- ✓ son année de construction
- ✓ sa superficie, l'état et la répartition des surfaces
- ✓ les éléments de confort et les prestations dont il dispose
- ✓ les commodités avoisinantes
- ✓ la qualité de l'environnement
- ✓ l'état du marché immobilier
- ✓ les travaux essentiels pour la mise en location
- ✓ état de conformité du logement

le local n'est pour l'instant pas occupé, et ne représente donc pas une rentabilité effective.

A ce titre, il sera communiqué une valeur résiduelle actuelle des prix pratiqués sur le marché.

**RELEVÉ DE SUPERFICIE :**

Commerciale : 150 M2 environ

Résidentielle : 80 M2 environ

ESTIMATION DE LA VALEUR VENALE

- ✓ **Cet avis de valeur ne saurait être assimilé à un rapport d'expertise, lequel doit être établi par un expert immobilier.**

Par l'approche de différentes méthodes d'analyse, il semble plus judicieux d'appliquer la valeur Vénale, en tenant compte d'une rentabilité locative.

Le montant du Loyer perçu indiqué permet une approche de prix de vente correspondante à 10 années de loyer encaissées.

Prix de vente résiduel en tenant compte d'un loyer non perçu à 1800 euros H.T mensuels, hors charges : 180 000 euros.

Le prix de vente ne tient pas compte des éventuelles modifications possibles si les diagnostics non effectués devaient révéler la présence d'amiante, ou autres installations Electriques, ainsi que de la surface pondérée non contrôlée.

D'IMPORTANTES TRAVAUX SONT A PRÉVOIR SUR LE BÂTIMENT POUR UNE REMISE EN ETAT COMPLETE DE L ACTIVITÉ.

Ce rapport a été établi le 10 AVRIL 2025.

Cet avis de valeur est délivré sans être assorti de valeur de convenance et tient compte des méthodes comparatives des prix du marché en AVRIL 2025.



ÇA FAIT DU BIEN À L'IMMOBILIER

Avançons ensemble vers vos **projets immobiliers**



Céleste Barat
IMMOBILIER COMMERCIAL IAD
344127568
RSAC EVRY
06 69 12 70 23



Rapport établi selon les documents étudiés, ne prenant en compte aucune valeur préférentielle ou conventionnelle.

Merci pour la confiance témoignée

Céleste Barat
IAD France
06 69 12 70 23
Rcs 344127568

iadfrance.fr

* BARAT CELESTE du Conseiller (ID I@D 22083) est un mandataire indépendant en immobilier (sans détention de fonds), agent commercial de la SAS I@D France immatriculé au RSAC de EVRY) sous verlingue . I@D France S.A.S. RCS Melun n°503 676 421, titulaire de la Carte Professionnelle de "Transaction sur immeubles et fonds de commerce" n° CPI 7702 2018 000 028 002 délivrée par la Chambre de Commerce et d'Industrie de Seine-et-Marne. Responsabilité civile professionnelle GENERALI IARD, 2 rue PILLET WILL 75009 Paris – Garantie par la CEGC - 16, rue HOICHE - Tour KUPKA B - 92919 PARIS LA DEFENSE Cedex (110 000 € sans manipulation de fonds). Document d'information non contractuel. Conditions modifiables sans préavis. Ne pas jeter sur la voie publique – Mois+date



ÇA FAIT DU BIEN À L'IMMOBILIER

Avançons ensemble vers vos **projets immobiliers**



)
Céleste Barat
IMMOBILIER COMMERCIAL IAD
344127568
RSAC EVRY
06 69 12 70 23

iadfrance.fr

* BARAT CELESTE du Conseiller (ID I@D 22083) est un mandataire indépendant en immobilier (sans détention de fonds), agent commercial de la SAS I@D France immatriculé au RSAC de EVRY) sous verlingue . I@D France S.A.S. RCS Melun n°503 676 421, titulaire de la Carte Professionnelle de "Transaction sur immeubles et fonds de commerce" n° CPI 7702 2018 000 028 002 délivrée par la Chambre de Commerce et d'Industrie de Seine-et-Marne. Responsabilité civile professionnelle GENERALI IARD, 2 rue PILLET WILL 75009 Paris – Garantie par la CEGC - 16, rue HOICHE - Tour KUPKA B - 92919 PARIS LA DEFENSE Cedex (110 000 € sans manipulation de fonds). Document d'information non contractuel. Conditions modifiables sans préavis. Ne pas jeter sur la voie publique – Mois+date