

B - Renseignements Techniques :

Bâtiment ancien en cours de rénovation, édifié sur la parcelle cadastrée : **Section AM n° 159**

a) Aspect extérieur général du bâtiment ancien d'habitation

B.E (bon état) ., E.M (état moyen.., M.E (mauvais état)

<i>Exposition du bâtiment :</i>	Façade principale exposée au Sud sur cour
<i>Murs :</i>	En maçonnerie en pierres enlées (B.E)
<i>Clôture :</i>	Cour fermée par un portail métallique (E.M)
<i>Peintures, vernis :</i>	En mauvais état d'entretien général
<i>Gouttières :</i>	En zinc (E.M)
<i>Charpente :</i>	En bois (B.E)
<i>Toiture :</i>	Tuiles Ste Foy (B.E, état du neuf)

b) Aspect intérieur

Le volume intérieur de ce bâtiment est pratiquement vide, quelques cloisons sont en cours de réalisation, mais comme le démontre les photos ci-annexées au présent rapport, il y a lieu à une reprise totale de cette rénovation. De ce fait, nous n'estimons pas devoir en effectuer un descriptif plus complet.

Rappel des données retenues :

Surface habitable récupérable totale **105 m² environ** Volume total pondéré : **400 m³ environ**

Remarques Générales

1) - Du point de vue de la localisation :

La ville de BRASSAC offre un ensemble de commerces et dispose d'école, collège et lycée, ainsi que des équipements collectifs et sportifs.

En conclusion les biens à usage locatif situés dans la ville et rénovés dans le respect des règles d'habitabilité, trouvent preneur assez rapidement les prix de location étant là encore plus abordable que ceux concernant des biens comparables sur le secteur ISSOIRE.

2) - Du point de vue des logements :

a) Les logements de type F.2 et F.1 ci-avant décrits pourraient être loués en l'état actuel, les deux pièces constituent une possibilité d'agrandissement ou d'attribution à l'un ou l'autre des logements.

b) En ce qui concerne le bâtiment AM 159, son intérieur est entièrement à rénover, les travaux déjà réalisés ayant été suspendus en l'état. Il convient donc de retenir que ce bâtiment est à finir de rénover.

C - Evaluation des biens

Nous allons procéder ci-dessous à l'estimation des biens immobiliers concernés ici par la méthode européenne au m³, recommandée par TEGoVA. Et par suite en mettant en oeuvre la méthode au m² par référence à la surface habitable et au marché local.