

RAPPORT D'EXPERTISE IMMOBILIERE

Nom emprunteur : SCI 3M IMMOBILIERE
Adresse du gage : Vers l'Église, 73230 LES DESERTS (Savoie)



Ce rapport est conforme aux normes d'évaluation préconisées par la directive européenne n° 2014/17/UE publiée au Journal Officiel le 28/02/2014, et agréées par la Banque Centrale Européenne dans son avis du 5 juillet 2011. Notre mission a été traitée selon les règles de méthodologie et de déontologie édictées par TEGoVA et la RICS. Ce rapport a fait l'objet d'un visa qualité.

Gérard LE ROUX
Contrôle méthodologie
Expert certifié RICS

Georges HAUSSY
Contrôle déontologie
Expert certifié RICS

Jean-Michel CIUCH
Directeur Général
Expert Européen Certifié

I. MISSION

Lien de l'emprunteur/débiteur/autre avec l'immeuble à expertiser :

- Propriétaire Créancier
 Autre :

Contexte de la mission : gestion vente autre :

Visite intérieure :

Date de visite : 23/04/2018

- Oui
 Non (bien que les occupants aient été prévenus dans l'hypothèse où les coordonnées téléphoniques nous ont été communiquées)

Description de l'intérieur sur la base :

- Visite complète Visite partielle Visite extérieure

Si visite partielle, pièces visitées par l'Expert :

- Éléments recueillis auprès de tiers : Oui Non

Base d'évaluation :

- Libre Occupé
 En l'état actuel En l'état futur
 Dans son usage actuel Avec un autre usage :
 Valeur vénale Valeur locative
 Autre :

Date de valeur : 02/05/18

Liste des documents communiqués pour cette mission : voir en annexes.

II. IDENTIFICATION & SITUATION JURIDIQUE

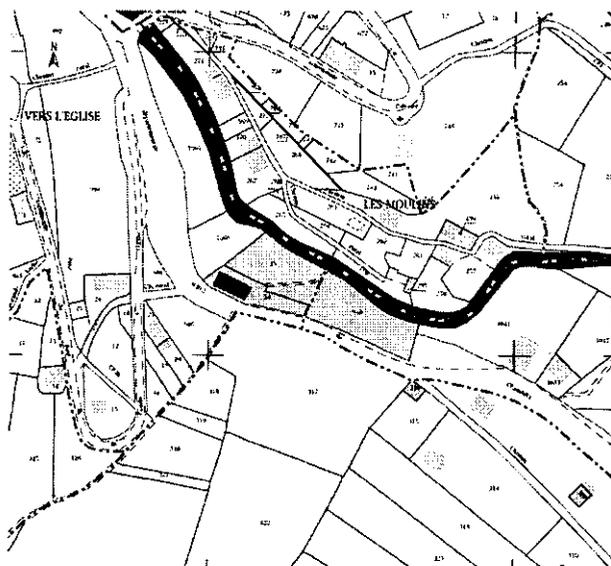
A. IDENTIFICATION

Une propriété à usage d'habitation qui consiste en un ancien corps de ferme en cours de rénovation, actuellement apparemment non habitable (semble ne pas correspondre à la définition de logement décent de la loi SRU) sise à :

73230 - LES DESERTS (Savoie)
Vers l'Église

Cadastrée section G, n° 34, 35 et 943, pour une contenance cadastrale de 2 525 m².

(Les coordonnées cadastrales sont données sous les réserves qui s'imposent en cas d'absence de communication du titre de propriété)



NB : Notre mission n'a pas comporté le contrôle de l'affectation du bien au regard des règlements communaux.

B. SITUATION JURIDIQUE

- | | | |
|--|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Pleine propriété | <input type="checkbox"/> Indivision | <input type="checkbox"/> Titres de société |
| <input type="checkbox"/> Copropriété verticale | <input type="checkbox"/> Copropriété horizontale | <input type="checkbox"/> Location |
| <input type="checkbox"/> Contrat de crédit-bail | <input type="checkbox"/> Autre : | |

III. SITUATION

A. SITUATION GÉNÉRALE



Source : IGN

Les Déserts est une commune faisant partie du département de la Savoie, commune des Bauges située au pied du Margeriaz, au Nord-Est de Chambéry, et au Sud de la Féclaz. Station de sports d'hiver (Féclaz – Revard). Villes proches : Chambéry à 14 km au Sud-Ouest, Aix les Bains à 28 km au Nord-Ouest, Saint Pierre d'Albigny à 35 km au Sud-Est. Population : La commune compte 758 habitants au dernier recensement de 2015, soit une diminution de 10,4% par rapport à 2010. Accès : Assez facile et assez rapide depuis les départementales 206 et 206e, puis par route locale (1 km environ). Brette d'autoroute la plus proche à 18 km environ

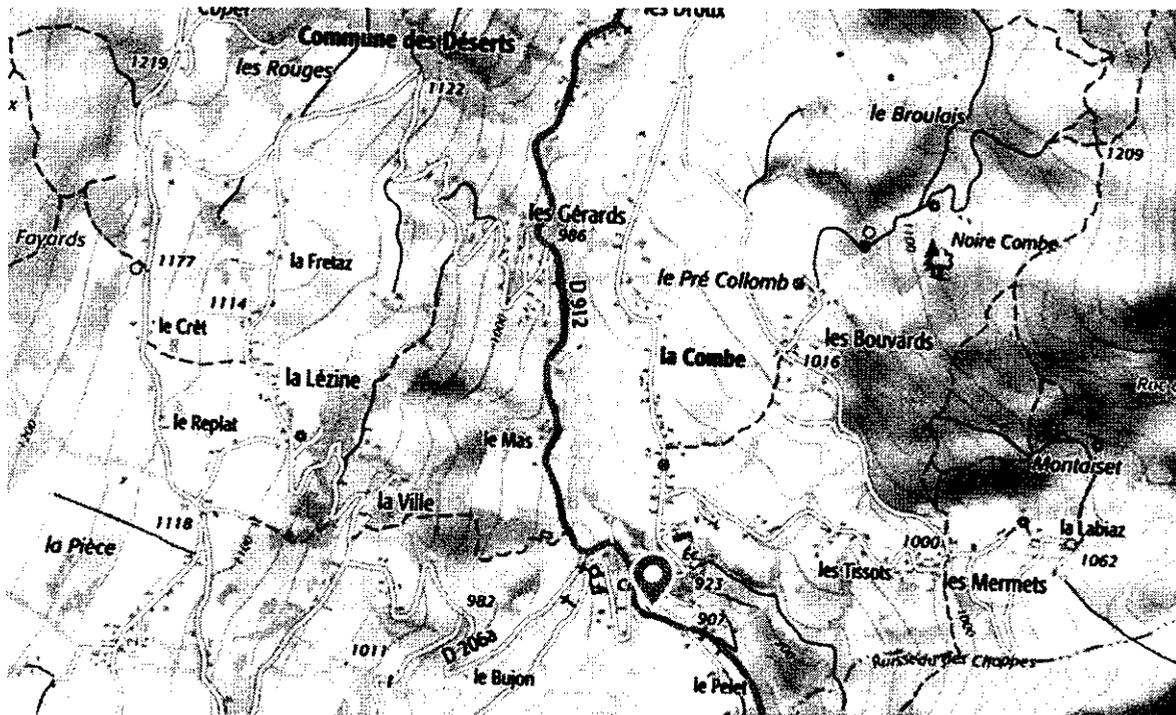
Commerces et services : Commune entièrement dépendante de Chambéry pour l'ensemble de ses commerces et services. Ecoles maternelle et primaire présentes sur la commune. Collège et lycée publics à Chambéry avec bus de ramassage scolaire

Appréciation qualitative :

| | | | |
|--|------------------------------|---|--|
| Dynamisme économique et démographique : | <input type="checkbox"/> Bon | <input checked="" type="checkbox"/> Moyen | <input type="checkbox"/> Médiocre |
| Qualité des commodités principales : (écoles, équipements publics, infrastructures commerciales et médicales...) | <input type="checkbox"/> Bon | <input type="checkbox"/> Moyen | <input checked="" type="checkbox"/> Médiocre |



B. SITUATION PARTICULIÈRE



Source : IGN

Le bien immobilier étudié est situé plus précisément au Sud-Est du centre de la commune, dans un quartier à destination dominante rurale avec la présence diffuse de logements individuels.

L'environnement immédiat est moyennement valorisant.

Les commerces et services sont distants de 5 km soit 8 min en voiture.

La desserte est aisée et directe, et le bien étudié est non desservi par les transports en commun.

Existence de nuisances (sonores, olfactives, visuelles, autres...) :

Non

Oui (commentaire) : proximité de la route, engendrant des nuisances sonores et de la pollution.

Qualité de l'emplacement pour le bien étudié :

Excellente

Bonne

Secondaire

Médiocre

IV. DESCRIPTION

A. ASSIETTE FONCIÈRE

Contenance cadastrale du terrain : 2 525 m²

Nature du terrain :

- | | | | |
|---|--|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Jardin d'agrément | <input type="checkbox"/> Parc paysagé | <input checked="" type="checkbox"/> Cour | <input checked="" type="checkbox"/> Parkings extérieurs |
| <input type="checkbox"/> Terrain clos | <input checked="" type="checkbox"/> Terrain non clos | <input type="checkbox"/> Terrain partiellement clos | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Terres & prés | <input checked="" type="checkbox"/> Bois & Landes | <input type="checkbox"/> Autre : | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Autres caractéristiques : Terrain actuellement en friche. | | | |

Appréciation qualitative :

- | | | | | |
|--|------------------------------------|---|---|---|
| Encombrement du terrain : | <input type="checkbox"/> Total | <input type="checkbox"/> Elevé | <input type="checkbox"/> Normal | <input checked="" type="checkbox"/> Faible |
| Orientation : | <input type="checkbox"/> Bonne | <input type="checkbox"/> Moyenne | <input checked="" type="checkbox"/> Médiocre | |
| Forme : | <input type="checkbox"/> Régulière | <input checked="" type="checkbox"/> Irrégulière | <input type="checkbox"/> Mauvaise | |
| Relief : | <input type="checkbox"/> Plat | <input checked="" type="checkbox"/> Pentu | <input checked="" type="checkbox"/> Peu exploitable | <input type="checkbox"/> Inexploitable |
| Etat général d'entretien du terrain : | <input type="checkbox"/> Bon | <input type="checkbox"/> Moyen | <input type="checkbox"/> Très moyen | <input checked="" type="checkbox"/> Mauvais |

Existence de servitudes publiques ou privées connues, sous réserve d'éléments non portés à la connaissance de l'Expert : Non Oui



B. LE BÂTI

1. TYPE DE BIEN :

Ancien corps de ferme en cours de rénovation, actuellement apparemment non habitable (semble ne pas correspondre à la définition de logement décent de la loi SRU).

2. AFFECTATION (SUPPOSEE EN CAS DE VISITE EXTERIEURE, EN L'ABSENCE DE DOCUMENTS PROBANTS) :

- Habitation
- Professionnelle
- Mixte (préciser) :
- Autre (préciser) :

3. DATE OU ÉPOQUE DE CONSTRUCTION :

- Ancien
- Récent
- Neuf
- Mixte

Date(s) ou époque(s) éventuellement : Début ou première moitié du 20ème, avec des travaux de rénovation actuellement en cours, et non achevés.

4. ELEVATION :

- RDC ;
- RDC ;
- Combles.

5. CONSTRUCTION (SUPPOSÉE SI VISITE DE L'EXTÉRIEUR) :

| Catégorie | Murs | Couverture / Charpente | Menuiseries extérieures |
|---|--|--|---|
| <input type="checkbox"/> Luxe | <input type="checkbox"/> Pierre de taille | Charpente | <input checked="" type="checkbox"/> Bois |
| <input type="checkbox"/> Très bon standing | <input checked="" type="checkbox"/> Pierre de pays apparente | <input checked="" type="checkbox"/> Bois | <input type="checkbox"/> PVC |
| <input type="checkbox"/> Bon standing | <input type="checkbox"/> Brique apparente | <input type="checkbox"/> Béton | <input type="checkbox"/> Aluminium |
| <input type="checkbox"/> Courant | <input checked="" type="checkbox"/> Parpaing apparent | <input type="checkbox"/> Métallique | <input checked="" type="checkbox"/> Simple vitrage |
| <input checked="" type="checkbox"/> Modeste | <input type="checkbox"/> BA apparent | <input type="checkbox"/> Autre : | <input checked="" type="checkbox"/> Double vitrage |
| <input type="checkbox"/> Autre : | <input type="checkbox"/> Maçonnerie ou BA sous revêtement | | <input type="checkbox"/> Vélux |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Bois | Couverture | <input type="checkbox"/> Autre : |
| | <input type="checkbox"/> Autre : | <input type="checkbox"/> Ardoises | Occultations |
| | | <input type="checkbox"/> Tuiles | <input checked="" type="checkbox"/> Absence totale ou partielle |
| | | <input type="checkbox"/> Fibrociment | <input type="checkbox"/> Volets battants / Persiennes |
| | | <input checked="" type="checkbox"/> Zinc / Bac acier | <input type="checkbox"/> Volets roulants |
| | | <input type="checkbox"/> Toiture terrasse | <input type="checkbox"/> Manuels |
| | | <input type="checkbox"/> Verrière | <input type="checkbox"/> Motorisés |
| | | <input type="checkbox"/> Autre : | |

Etat/entretien général du bâti * :

Neuf/très bon
 Bon
 Etat d'usage
 Moyen
 Très moyen
 Médiocre

Travaux identifiés sur gros-œuvre/second-œuvre * :

| Catégorie | Murs | Couverture / Charpente | Huisseries | Occultations |
|---|--|---|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> A rénover <input checked="" type="checkbox"/> A restructurer | <input checked="" type="checkbox"/> A ravalier | <input checked="" type="checkbox"/> A réviser / changer | <input checked="" type="checkbox"/> A réviser / changer | <input checked="" type="checkbox"/> A réviser / changer |

* sous réserve d'un audit technique par un homme de l'Art.



Si travaux nécessaires sur gros-œuvre/second-œuvre, commentaires éventuels et ordre de grandeur de leur coût TTC (€) :

| Lot | % | % cumulé | % résiduel | % valorisé |
|---|----------------|----------------|------------|---------------|
| Gros œuvre - Démolition - Maçonnerie - Désamiantage | 36,80% | 36,80% | 90,00% | 33,12% |
| Charpente - Couverture - Zinguerie | 7,75% | 44,55% | 60,00% | 4,65% |
| Terrassement VRD | 6,52% | 51,07% | 80,00% | 5,22% |
| Plomberie - Sanitaire | 5,91% | 56,98% | 0,00% | 0,00% |
| Chauffage | 5,71% | 62,69% | 0,00% | 0,00% |
| Cloisons - Doublages - Isolation - Plafonds - Plâtrerie | 5,40% | 68,09% | 60,00% | 3,24% |
| Courants forts | 5,10% | 73,19% | 0,00% | 0,00% |
| Peinture | 5,10% | 78,29% | 0,00% | 0,00% |
| Menuiseries intérieures | 4,28% | 82,57% | 0,00% | 0,00% |
| Menuiseries extérieures | 2,85% | 85,42% | 0,00% | 0,00% |
| Façades | 2,24% | 87,67% | 0,00% | 0,00% |
| Serrurerie | 2,14% | 89,81% | 0,00% | 0,00% |
| Revêtement sols souples | 1,94% | 91,74% | 0,00% | 0,00% |
| Carrelage - Faïence | 1,73% | 93,48% | 0,00% | 0,00% |
| Enrobés | 1,53% | 95,01% | 0,00% | 0,00% |
| Travaux divers bâtiment | 1,43% | 96,43% | 0,00% | 0,00% |
| VMC | 1,33% | 97,76% | 0,00% | 0,00% |
| Courants faibles | 1,22% | 98,98% | 0,00% | 0,00% |
| Étanchéité | 1,02% | 100,00% | 80,00% | 0,82% |
| Total | 100,00% | 100,00% | | 47,04% |

| | | |
|---|---|------------------|
| Coût de construction à neuf sur le secteur considéré / m ² (TTC) | | 1 600 € |
| Surface habitable (m ²) | x | 260 |
| Coût de construction théorique (TTC) | | 416 000 € |
| % de travaux réalisés | x | 47,04% |
| Coût de construction théorique réalisé (TTC) | | 196 000 € |

| | |
|--|------------------|
| Montant "corrigé" des travaux restant à réaliser (TTC) - en termes arrondis | 220 000 € |
|--|------------------|

Montant uniquement à titre d'information, sur la base d'une visite d'extérieur, et sous réserve d'un audit réalisé par un homme de l'Art.



6. ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES ET CONFORT (SUPPOSÉS SI VISITE DE L'EXTÉRIEUR) :

| | | | |
|--------------------------------|--|--|--|
| Assainissement : | <input type="checkbox"/> Tout à l'égout <input type="checkbox"/> Autre : | <input checked="" type="checkbox"/> Fosse septique | <input type="checkbox"/> Fosse à vidanger |
| Réseaux : | <input checked="" type="checkbox"/> Eau <input checked="" type="checkbox"/> Téléphone/Internet | <input checked="" type="checkbox"/> Electricité <input type="checkbox"/> Haut débit | <input type="checkbox"/> Gaz |
| Adduction d'eau : | <input checked="" type="checkbox"/> Réseau public | <input type="checkbox"/> Eau sur puits | <input type="checkbox"/> Eau sur forage |
| Eau chaude : | <input type="checkbox"/> Chaudière | <input type="checkbox"/> Chauffe-eau | <input checked="" type="checkbox"/> Cumulus |
| Chauffage : | <input type="checkbox"/> Central / collectif <input type="checkbox"/> Chaudière fuel <input type="checkbox"/> PAC verticale | <input checked="" type="checkbox"/> Individuel <input type="checkbox"/> Chaudière gaz <input type="checkbox"/> PAC horizontale | <input checked="" type="checkbox"/> Convecteurs électriques <input type="checkbox"/> Cheminée / Poêle <input type="checkbox"/> Autre : |
| Développement durable : | <input type="checkbox"/> Energie renouvelable | <input type="checkbox"/> Autre : | |
| Cuisine : | <input checked="" type="checkbox"/> Simple | <input type="checkbox"/> Aménagée | <input type="checkbox"/> Tout équipée |
| Sanitaire(s) : | <input checked="" type="checkbox"/> SDB (1 ou 2) | <input type="checkbox"/> Salle(s) d'eau () | <input checked="" type="checkbox"/> WC (1 ou 2) |
| Equipements : | <input type="checkbox"/> Interphone <input type="checkbox"/> Digicode <input type="checkbox"/> Alarme <input type="checkbox"/> Autres : | <input type="checkbox"/> Visiophone <input type="checkbox"/> Climatisation <input type="checkbox"/> Placards aménagés | <input type="checkbox"/> Portail électrique <input type="checkbox"/> Portail manuel <input type="checkbox"/> Ascenseur |

NB : notre mission ne comporte pas de diagnostics techniques : plomb, état parasite, amiante installation électrique et gaz.

| Appréciation qualitative : | | | | | |
|--|---|-----------------------------------|----------------------------------|---------------------------------------|--|
| Qualité générale équipement/confort : | <input type="checkbox"/> Bonne à très bonne | <input type="checkbox"/> Courante | <input type="checkbox"/> Moyenne | <input type="checkbox"/> Très moyenne | <input checked="" type="checkbox"/> Mauvaise |

Observation :

Supposition, visite de l'extérieur.



7. DISTRIBUTION (SUPPOSÉE SI VISITE DE L'EXTÉRIEUR) :

- RDJ : Cave(s), remise(s), chaufferie/local technique ;
- RDC : Entrée, dégagement, cuisine, 3 ou 4 chambres, salon, séjour, salle d'eau, WC ;
- Combles : Ancienne grange, apparemment en cours d'aménagement (1 chambre).

| Appréciation qualitative : | | | |
|---|--|--|--|
| Distribution : | <input type="checkbox"/> Rationnelle | <input checked="" type="checkbox"/> Discutable | <input type="checkbox"/> Défavorable |
| Qualité générale de l'éclairage naturel : | <input type="checkbox"/> Bonne/recevable | <input type="checkbox"/> Moyenne | <input checked="" type="checkbox"/> Médiocre |
| Orientation : | <input type="checkbox"/> Bonne/recevable | <input type="checkbox"/> Moyenne | <input checked="" type="checkbox"/> Médiocre |

Observation :

Supposition, visite de l'extérieur.

8. PRESTATIONS INTÉRIEURES (SUPPOSÉES SI VISITE DE L'EXTÉRIEUR) :

- Revêtements sols : Carrelage, tomette, plancher bois, sol souple PVC.
- Revêtements murs : Peinture, tapisserie, faïence, bois/lambris.
- Revêtements plafonds : Peinture, lambris.

| Appréciation qualitative : | | | | | |
|--------------------------------------|---|-----------------------------------|----------------------------------|---------------------------------------|--|
| Qualité générale des prestations * : | <input type="checkbox"/> Bonne à très bonne | <input type="checkbox"/> Courante | <input type="checkbox"/> Moyenne | <input type="checkbox"/> Très moyenne | <input checked="" type="checkbox"/> Mauvaise |

* en ce compris leur niveau d'obsolescence.

9. ÉTAT INTÉRIEUR (SUPPOSÉ SI VISITE DE L'EXTÉRIEUR) :

| | | | | |
|---|--------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> Bon à très bon | <input type="checkbox"/> Usage | <input type="checkbox"/> Moyen | <input type="checkbox"/> Très moyen | <input checked="" type="checkbox"/> Mauvais |
|---|--------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------|---|

Cf. supra

10. NUISANCES INTÉRIEURES (SUPPOSÉES SI VISITE DE L'EXTÉRIEUR) :

Nuisances acoustiques, phoniques ou autres sous réserve d'une expertise faite avec précision par un spécialiste habilité et assuré : Non Oui

Si OUI, préciser : proximité de la route, engendrant des nuisances sonores et de la pollution.



VII. MARCHÉ IMMOBILIER LOCAL

INDICATEURS GÉNÉRAUX DE
MARCHÉ DE L'ACCESSION POUR
LE TYPE DE BIEN CONSIDÉRÉ

APPRÉCIATIONS / TENDANCES

Etat actuel du marché

- Appréciation excellente
 Appréciation bonne
 Appréciation assez bonne
 Appréciation moyenne
 Appréciation très moyenne
 Appréciation médiocre

Evolution actuelle des prix
de vente

- En progression
 En stagnation

Evolution envisageable du
marché local à court terme

- En progression
 En stagnation

Concernant le ou les types de biens
étudiés

Fourchette(s) de prix de marché,
biens considérés libres d'occupation
et hors frais de mutation

- | | | | |
|---------------------------------------|---------------------------------------|--|--|
| <input type="checkbox"/> 100/500€ | <input type="checkbox"/> 600/1000€ | <input checked="" type="checkbox"/> 1100/1500€ | <input checked="" type="checkbox"/> 1600/2000€ |
| <input type="checkbox"/> 2100/2500€ | <input type="checkbox"/> 2600/3000€ | <input type="checkbox"/> 3100/3500€ | <input type="checkbox"/> 3600/4000€ |
| <input type="checkbox"/> 4100/4500€ | <input type="checkbox"/> 4600/5000€ | <input type="checkbox"/> 5100/5500€ | <input type="checkbox"/> 5600/6000€ |
| <input type="checkbox"/> 6100/6500€ | <input type="checkbox"/> 6600/7000€ | <input type="checkbox"/> 7100/7500€ | <input type="checkbox"/> 7600/8000€ |
| <input type="checkbox"/> 8100/8500€ | <input type="checkbox"/> 8600/9000€ | <input type="checkbox"/> 9100/9500€ | <input type="checkbox"/> 9600/1000€ |
| <input type="checkbox"/> 10000/11000€ | <input type="checkbox"/> 11000/12000€ | <input type="checkbox"/> 12000/13000€ | |
| <input type="checkbox"/> 13000/14000€ | <input type="checkbox"/> 14000/15000€ | <input type="checkbox"/> + de 15000€ | |

1. COMMENTAIRES SYNTHÉTIQUES

Sur un panel de 28 transactions, entre le 10/10/2014, et le 03/02/2017, sur le secteur du massif des Bauges, pour des biens similaires, avec la même destination, le marché immobilier se segmente comme suit :

- Quartile 1 : de 977 à 1535 €/m² ;
- Quartile 2 : de 1535 à 2421 €/m² ;
- Quartile 3 : de 2421 à 3120 €/m².

Eu égard à sa situation, son état d'entretien et niveau d'équipement, nous retiendrons pour le bien étudié une valeur unitaire correspondant au quartile 1.



2. RÉFÉRENCES DE VENTES

| Commune | Adresse | Date vente | Année construct. | Nb Pièces | Terrain(m ²) | SH(m ²) | Prix(€) | Prix/m ² (€) |
|--------------------|----------------------|------------|------------------|-----------|--------------------------|---------------------|---------|-------------------------|
| SAINT-JEAN-D ARVEY | 1840 RTE DES BAUGES | 16/06/2016 | 1971 | 6 | 2 328 | 151 | 225 000 | 1 490 |
| LE NOYER | 5035 LE CHENE | 25/05/2016 | 1750 | 5 | 861 | 144 | 220 000 | 1 528 |
| LE MONTCEL | 1501 RTE DES FAVRINS | 29/01/2016 | 1900 | 5 | 494 | 157 | 265 200 | 1 689 |
| CURIENNE | 5110 CURIENNE | 07/12/2015 | 1800 | 4 | 640 | 148 | 285 550 | 1 929 |
| SAINT-JEAN-D ARVEY | 61 CHE DU SOUVENIR | 24/07/2015 | 1993 | 5 | 1 118 | 157 | 349 700 | 2 227 |
| ARITH | 5178 LA TOUR | 25/06/2015 | 1981 | 7 | 645 | 158 | 245 000 | 1 551 |
| LE CHATELARD | 5360 F CHEF LIEU | 14/11/2014 | 2006 | 6 | 141 | 180 | 175 920 | 977 |
| CURIENNE | 5042 LA MOELLA | 07/11/2014 | 1927 | 5 | 1 675 | 141 | 255 000 | 1 809 |
| LESCHERAINES | 5011 SAINT MARTIN | 29/10/2014 | 1800 | 5 | 523 | 149 | 227 000 | 1 523 |

VIII. ANALYSE DU RISQUE

1. APPRÉCIATION GÉNÉRALE PRENANT EN COMPTE LA SITUATION ET LA QUALITÉ CONSTATÉE OU SUPPOSÉE DU BIEN / DES BIENS AU MOMENT DE L'EXPERTISE

Condition générale du bien, appréciation de l'état intérieur, disposition, équipements :

- Appréciation excellente**
- Appréciation bonne**
- Appréciation assez bonne**
- Appréciation moyenne**
- Appréciation très moyenne**

Appréciation : excellente



IX. ESTIMATION DU BIEN

Base d'évaluation : Libre Occupée *

* si loué ou en attente d'une location prochaine, hors occupation saisonnière)

La ou les méthodes utilisées ci-dessous sont conformes aux principes de la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière et aux European Valuation Standards (EVS) approuvées par TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations).

Pour estimer ce bien, nous utiliserons la ou les méthodes suivantes :

Méthode par comparaison ou réduction unitaire

Elle se réfère aux valeurs pratiquées dans le secteur géographique considéré pour des locaux similaires ou comparables. Des biens moins comparables peuvent servir néanmoins d'étalons de mesure lorsque le nombre de transactions recueillies est insuffisant. La comparaison s'effectue par le truchement d'une unité de mesure pertinente pour le bien considéré (surface éventuellement pondérée, nombre de locaux).

Il s'agit d'une méthode de recouplement pour les immeubles loués. Elle est plus probante pour ceux qui sont libres. En effet, la situation locative et notamment le montant du loyer et les échéances de renouvellement créent des différences sensibles de valeurs.

Après étude du marché, nous retiendrons, eu égard aux caractéristiques intrinsèques et extrinsèques relevées ainsi qu'aux éléments de jugement formulés dans le corps du rapport, une valeur du bien en l'état de :

92 000 € (~ 350 €/m²)

Valorisation « brute » : 260 m² x 1 200 €/m² = 312 000 €

Abattement pour travaux : - 220 000 € (cf. supra)

Valorisation « nette » : 312 000 € - 220 000 € = 92 000 €

La valeur est exprimée au plan fiscal : Hors droits d'enregistrement TTC.



Méthode par capitalisation du revenu

Cette méthode n'est pas à utiliser pour les biens loués de façon saisonnière ; méthode à ajouter à la méthode par comparaison si le bien est loué avec un bail classique ou en attente d'une location prochaine.

Elle consiste à appliquer au revenu, constaté ou potentiel, un taux de capitalisation raisonné conduisant à une valeur hors droits et frais ou bien un taux de rendement menant à une valeur "acte en mains" intégrant les droits et frais de la mutation. Le passage du taux de rendement au taux de capitalisation s'effectuant par application d'un abattement fixé selon les directives de l'AMF.

A la valeur obtenue par capitalisation du revenu brut ou net, peut être déduite la moins-value ou ajoutée la plus-value résultant de l'actualisation de la différence entre le loyer et la valeur locative de marché jusqu'à la fin du bail ou la prochaine échéance du bail (moins-value si le loyer est inférieur à la valeur locative de marché, plus-value dans le cas inverse).

Des déductions peuvent également être opérées afin de prendre en compte des frais non récurrents à envisager, par exemple, au titre de :

- Travaux de rénovation, transformation, ravalement, aménagement...,
- Frais de commercialisation des locaux vacants,
- Taxes et autres coûts liés aux périodes de vacance...

Le montant net ainsi obtenu est arrondi afin d'obtenir la valeur vénale.

Le loyer annuel constaté est de ... € HC soit ... €/m²/mois.

Compte-tenu du niveau locatif constaté, nous retiendrons un taux de rendement de ...% soit une valeur droits inclus de ... € induisant une valeur en capital de ... € hors frais de mutation en termes arrondis.

La valeur est exprimée au plan fiscal : Hors droits d'enregistrement TTC.



X. CONCLUSION

Sur la base des informations obtenues et sous réserve d'une certification de la surface habitable par géomètre-expert.

**Valeur en vente amiable hors frais de mutation :
92 000 Euros Hors Droits.**

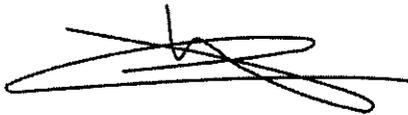
Liquidité du bien :

- Elevée
 Standard/courante

Sous réserve de l'état parasitaire, de la présence d'amiante, de plomb, des risques naturels et technologiques, de la conformité gaz et électricité.

Fait le mercredi 2 mai 2018

L'Expert
B. CARTERON



Le Directeur général
J.M. CIUCH



Rapport visé par un Expert certifié RICS, REV et/ou Expert judiciaire    le : 02/05/2018.

XI. PHOTOS



XII. LISTE DES DOCUMENTS COMMUNIQUES PAR LE MANDANT

| Nature de l'information | Documents demandés | Documents fournis à l'Expert |
|---|-------------------------------------|------------------------------|
| Propriété / Régime juridique : | | |
| ✓ Titre de propriété / Attestation / Compromis de vente / Contrat de réservation / Contrat de crédit-bail immobilier | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ✓ Règlement de copropriété / Etat descriptif de division / Cahier des charges du lotissement | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ✓ 3 derniers comptes-rendus AG copropriété | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ✓ Servitude(s) privée(s) | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ✓ Taxe foncière | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Cadastre / urbanisme : | | |
| <i>Documents remis par l'Expert</i> | | |
| Construction : | | |
| ✓ Permis de construire (dossier de demande + arrêté de PC) | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ✓ Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ✓ Contentieux éventuels | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ✓ Descriptif technique, liste des installations générales et techniques | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ✓ Si construction < 5 ans, PV de réception des travaux | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ✓ Attestation assurance dommage-ouvrage et décennale | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ✓ Si assainissement non collectif : dernier rapport de contrôle | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Plans / surfaces : | | |
| ✓ Plans par niveau / Plan masse | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ✓ Etat détaillé des surfaces par niveau et selon leur nature | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Situation locative : | | |
| ✓ Etat locatif détaillé en vigueur - derniers loyers facturés | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ✓ Baux et avenants | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ✓ Convention de sous-location | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ✓ Contentieux éventuels en cours | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ✓ Montant éclaté par poste des charges locatives de l'immeuble récupérables et non récupérables par le Bailleur | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ✓ Montant éclaté par poste des taxes (impôt foncier, taxes bureaux et autres taxes), assurance immeuble, frais de gestion, récupérables et non récupérables par le Bailleur | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ✓ Etat locatif détaillé en vigueur / derniers loyers facturés | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Travaux : | | |
| ✓ Liste des travaux dernièrement réalisés (gros travaux - entretien courant) et montants. | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ✓ Liste des travaux prévisionnels (gros travaux - entretien courant) et montants. | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Environnement / Pollution : | | |
| ✓ L'état des risques naturels, miniers et technologiques (ERNMT) | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ✓ Diagnostics amiante, termites, radon, plomb, électricité, gaz, ... | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ✓ Diagnostic de performance énergétique (DPE), label ou certificat (Cibles retenues HQE, LEED, BREEAM, ...) | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ✓ Etude de pollution des sols | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ✓ Si présence d'une piscine : attestation de respect des normes | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

