

RAPPORT D'EXPERTISE EN EVALUATION IMMOBILIERE

Nom Donneur d'ordre : M [REDACTED]

Demeurant : [REDACTED]

Adresse du bien : [REDACTED]



RESUME

Trigramme*	N° de projet/prêt	Commune	Nom client/emprunteur/autre
	0000512	PAU	
Date visite 04/03/2019 à 17h30			
Visite intérieure : <input checked="" type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non			
Ancien rapport d'expertise communiqué par le Mandant : <input type="checkbox"/> oui <input checked="" type="checkbox"/> non			
Visa qualité effectué le : /2019			
Valeur vénale** en vente amiable hors frais de mutation en l'état, en bloc : [REDACTED].00 € Valeur vénale en vente amiable hors frais après (éventuels) travaux :			
Liquidité envisageable du bien			
<input checked="" type="checkbox"/> Élevée	<input type="checkbox"/> Standard	<input type="checkbox"/> Faible	<input type="checkbox"/> Illiquide

* Dossiers CIF **Montant net vendeur

I/ MISSION

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

Propriétaire Créancier Autre :

Contexte de la mission : financement/gestion vente autre : VALEUR SCI

Visite intérieure/extérieure : Oui Non

- Si visite intérieure partielle, pièces visitées par l'Expert :

- Si absence de visite intérieure, mentionner la ou les causes :

Intrusion pouvant revêtir un caractère délictuel (art 226-4 du Code Pénal) :

Refus de visite de la part de la ou des personnes détenant les clés du bien (propriétaire, locataire (s), agence immobilière...), en ce compris les refus de visite tacites (ex : absence sur place alors qu'un RDV de visite avait été fixé ; le client ne reprend pas contact ou n'est plus joignable...),

Impossibilité de joindre le ou les occupants*, bien paraissant habité mais volets baissés/fermés témoignant de l'absence d'occupant (s) lors de la venue de l'expert,

Impossibilité de joindre le ou les occupants* qui ne répondent pas sur place en dépit du fait que le bien paraisse occupé,

Occupant(s) non joignable(s)* et impossibilité matérielle de nouer contact sur place (absence de sonnette ou d'interphone, impossibilité de rentrer dans la résidence sécurisée, nom de l'occupant n'apparaissant pas à l'entrée, ...),

Si bien loué, identité et coordonnées du ou des locataires non communiquées*

* y compris si absence de coordonnées communiquées par le Mandant ou envoi de coordonnées erronées

Bien ne paraissant plus habité (vacance)

Cas de force majeure au sens de l'article 1218 du Code Civil (catastrophes naturelles, routes bloquées...)

Absence de visite intérieure à la demande du Mandant

Droit de retrait de l'expert dont la sécurité physique est menacée (ex : menaces proférées, bien dangereux - ex : arrêté de péril - ou subissant des travaux lourds, présence d'une menace - attroupement devant l'immeuble, ... -)

Autre :

Commentaires éventuels :

Tous nos modèles de rapport bénéficient d'une protection juridique INPI au titre des droits d'auteur

II/ IDENTIFICATION - SITUATION JURIDIQUE

A/ IDENTIFICATION

Biens et droits immobiliers dépendant d'un immeuble à usage mixte d'habitation, commerce et bureaux sis :

Assiette foncière figurant au cadastre : Section **BY n°196** pour une contenance de 210 m².

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



PLAN CADASTRAL

Lesdits biens consistants

Au sous-sol :

- Une réserve attribuée au commerce du RDC.
- Un garage attribué au bureau du 1^{er} étage
- Une réserve (bureau) libre

Au rez-de-chaussée :

- Un commerce avec réserve ayant pignon sur rue,
- Un appartement T1 avec parking

Au 1^{er} étage :

- Un bureau avec garage
- Un appartement T1

Au 2^{ème} étage :

- Un appartement T1
- Un comble sous rampant

B/ SITUATION JURIDIQUE

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

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

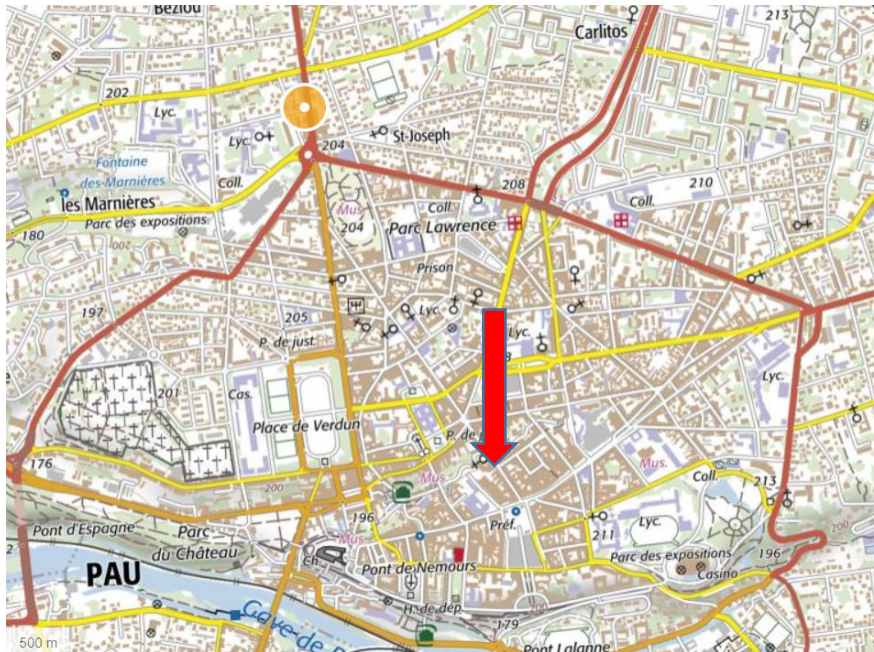
III/ SITUATION**A/ SITUATION GENERALE**

PAU– Département : Pyrénées Atlantique

77 215 habitants au dernier recensement ; en baisse stable en hausse**Particularités de la commune**

- | | | | |
|---|--|---|---|
| <input type="checkbox"/> Rurale | <input type="checkbox"/> Semi-rurale | <input checked="" type="checkbox"/> Urbaine | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Pôle d'attraction économique majeur | <input type="checkbox"/> Pôle d'attraction économique secondaire | <input type="checkbox"/> Commune située dans l'aire d'attraction d'un pôle économique (bassin d'emploi) | <input type="checkbox"/> Commune isolée |

Si commune peu équipée, ville(s) principale(s) du secteur dotée(s) de toutes les commodités essentielles (publiques, scolaires, médicales, commerciales) :



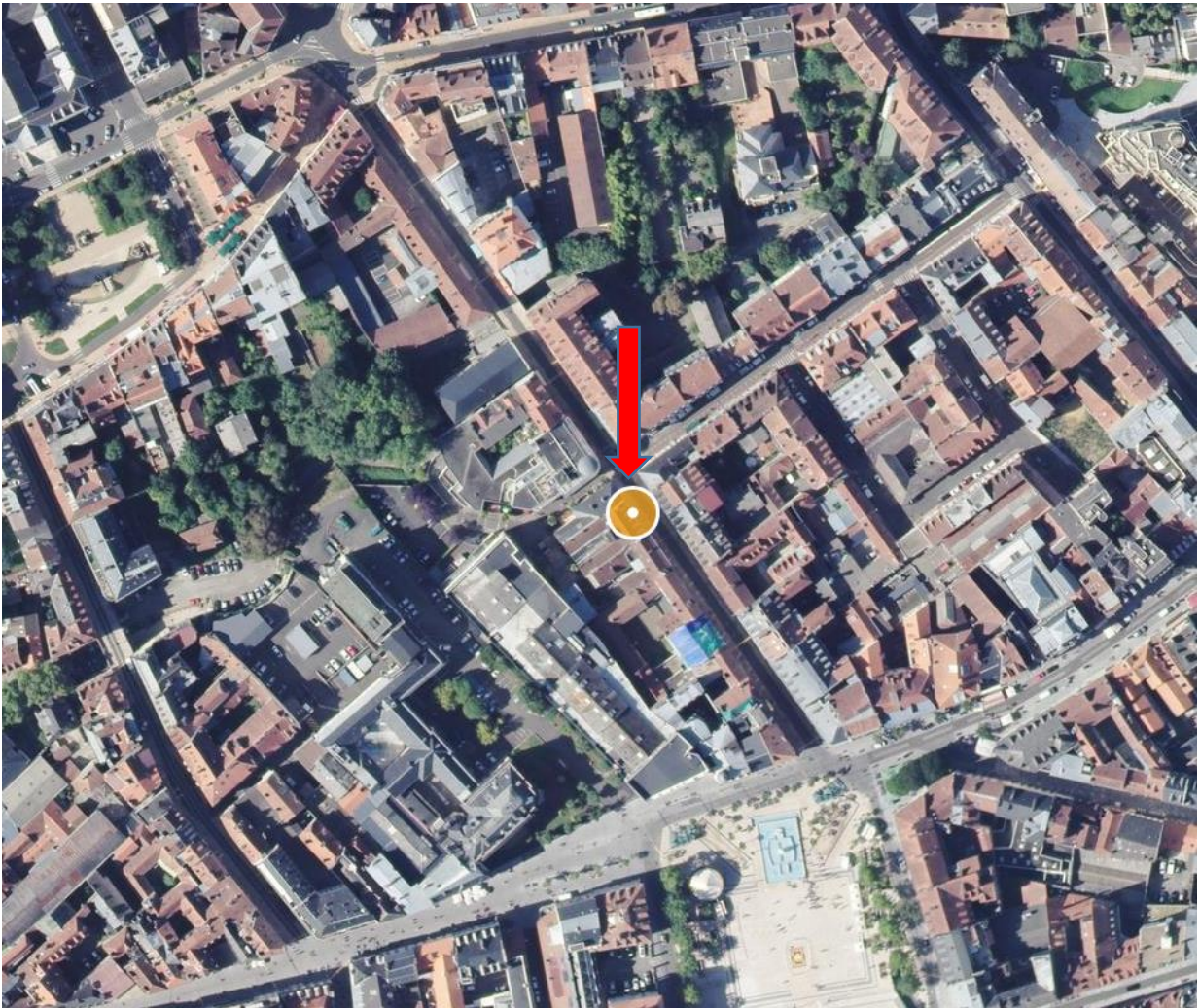
Appréciation des facteurs structurants

Dynamisme économique et démographique :	<input checked="" type="checkbox"/> Bonne	<input type="checkbox"/> Moyenne	<input type="checkbox"/> Faible à médiocre
Qualité des commodités principales :			
- Infrastructures scolaires	<input checked="" type="checkbox"/> Bonne	<input type="checkbox"/> Moyenne	<input type="checkbox"/> Faible à médiocre
- Infrastructures médicales	<input checked="" type="checkbox"/> Bonne	<input type="checkbox"/> Moyenne	<input type="checkbox"/> Faible à médiocre
- Infrastructures commerciales	<input checked="" type="checkbox"/> Bonne	<input type="checkbox"/> Moyenne	<input type="checkbox"/> Faible à médiocre
- Infrastructures publiques	<input checked="" type="checkbox"/> Bonne	<input type="checkbox"/> Moyenne	<input type="checkbox"/> Faible à médiocre
Qualité de la desserte :			
- routière	<input checked="" type="checkbox"/> Bonne	<input type="checkbox"/> Moyenne	<input type="checkbox"/> Faible à médiocre
- rail	<input checked="" type="checkbox"/> Bonne	<input type="checkbox"/> Moyenne	<input type="checkbox"/> Faible à médiocre
- bus	<input checked="" type="checkbox"/> Bonne	<input type="checkbox"/> Moyenne	<input type="checkbox"/> Faible à médiocre
- air	<input checked="" type="checkbox"/> Bonne	<input type="checkbox"/> Moyenne	<input type="checkbox"/> Faible à médiocre

Commentaires complémentaires éventuels

B/ SITUATION PARTICULIERE

Le bien, objet du présent rapport est situé au centre-ville de PAU, dans la zone la plus commerçante de la ville entre la place CLEMENCEAU et la place des SEPT CANTON : la rue SERVIEZ.



Particularités de l'emplacement

- Central
 Péricentral
 Périphérique
 Isolé
 Commodités principales proches/assez proches
 Commodités principales éloignées/assez éloignées

Existence de nuisances (sonores, olfactives, visuelles, autres...) ; cf éventuel impact §11 chapitre IV

- Non
 Oui ; commentaires :

Qualité de l'emplacement pour le bien étudié :

- Excellente
 Bonne
 Secondaire/moyenne
 Médiocre
 Mauvaise

Commentaires éventuels :

IV/ DESCRIPTION

A/ L'IMMEUBLE

1. Présentation (constatée et/ou supposée selon éléments communiqués par le Mandant)

Immeuble de rapport, à usage mixte, commerce bureaux et habitation

2. Epoque de construction (supposée en cas de visite extérieure)

Ancien (>10 ans) Récent (> 5 ans ≤10 ans) neuf mixte

Date(s) ou époque(s) éventuellement : environ 1900

3. Elévation (supposée en cas de visite extérieure)

L'immeuble considéré est élevé sur sous-sol complet, d'un rez-de-chaussée surmonté d'un étage et de combles partiellement aménagés.

4. Catégorie de construction (supposée en cas de visite extérieure)

Luxe Très bon standing Bon standing Courant Modeste Médiocre

5. Construction (supposée en cas de visite extérieure)

MURS	CHARPENTE / COUVERTURE	HUISSERIES	PROTECTION HUISSERIES
<input checked="" type="checkbox"/> Pierre de taille	Charpente	<input type="checkbox"/> Bois	<input type="checkbox"/> Absence totale ou partielle
<input type="checkbox"/> Pierre de pays apparente	<input checked="" type="checkbox"/> Bois	<input checked="" type="checkbox"/> PVC	<input checked="" type="checkbox"/> Volets battants/ persiennes
<input type="checkbox"/> Brique apparente	<input type="checkbox"/> Béton	<input type="checkbox"/> Aluminium	<input type="checkbox"/> Volets roulants
<input type="checkbox"/> Parpaing apparent	<input type="checkbox"/> Métallique	<input type="checkbox"/> Simple vitrage	<input type="checkbox"/> Manuels
<input type="checkbox"/> BA apparent	<input type="checkbox"/> Autre :	<input type="checkbox"/> Survitrage	<input type="checkbox"/> Motorisés
<input checked="" type="checkbox"/> Maçonnerie ou BA sous revêtement		<input type="checkbox"/> Velux	<input type="checkbox"/> Autre :
<input type="checkbox"/> Bois	Couverture	<input type="checkbox"/> Autre :	
<input type="checkbox"/> Autre :	<input checked="" type="checkbox"/> Ardoises		
	<input type="checkbox"/> Tuiles		
	<input type="checkbox"/> Zinc		
	<input type="checkbox"/> Bardeaux bitumés		
	<input type="checkbox"/> terrasse		
	<input type="checkbox"/> Autre :		

Etat/entretien général du bâti*					
<input type="checkbox"/> Neuf/très bon	<input checked="" type="checkbox"/> Bon	<input type="checkbox"/> Etat d'usage	<input type="checkbox"/> Moyen	<input type="checkbox"/> Très moyen	<input type="checkbox"/> Mauvais/insalubre

Travaux identifiés sur gros-œuvre/second-œuvre :				
TRAVAUX GENERAUX	MURS	CHARPENTE / COUVERTURE	HUISSERIES	PROTECTION HUISSERIES
<input type="checkbox"/> A rénover (totalement ou partiellement –préciser à droite-)	<input type="checkbox"/> A ravaler	<input type="checkbox"/> A réviser/changer	<input type="checkbox"/> A réviser/changer	<input type="checkbox"/> A réviser/ changer
<input type="checkbox"/> A restructurer				
<input type="checkbox"/> A finir (totalement ou partiellement –préciser à droite-)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

*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 (€) :

6. Parties communes (supposée dans l'hypothèse où la visite intérieure n'a pas été possible)

Etat d'entretien :				
<input checked="" type="checkbox"/> Bon/très bon	<input type="checkbox"/> Usage	<input type="checkbox"/> Moyen	<input type="checkbox"/> Très moyen	<input type="checkbox"/> Mauvais

Commentaires éventuels :

7. Equipements techniques et confort collectif *(supposés dans l'hypothèse où la visite intérieure n'a pas été possible)*

Equipements techniques et collectifs :

Assainissement	<input checked="" type="checkbox"/> Tout à l'égout	<input type="checkbox"/> Fosse ttes eaux <input type="checkbox"/> aux normes	<input type="checkbox"/> Fosse à vidanger
	<input type="checkbox"/> Autres :		
Réseaux :	<input checked="" type="checkbox"/> Eau	<input checked="" type="checkbox"/> Electricité	<input type="checkbox"/> Gaz
	<input checked="" type="checkbox"/> Téléphone/internet	<input type="checkbox"/> Gaz de ville	<input type="checkbox"/> Gaz citerne
	<input type="checkbox"/> Gaz de ville	<input type="checkbox"/> Gaz citerne	<input type="checkbox"/> Autre
Adduction d'eau	<input checked="" type="checkbox"/> Réseau public	<input type="checkbox"/> Eau sur puits	<input type="checkbox"/> Eau sur forage
Eau chaude	<input checked="" type="checkbox"/> Cumulus	<input type="checkbox"/> Chaudière	<input type="checkbox"/> Ballon thermo dynamique
Chauffage	<input type="checkbox"/> Central/collectif	<input checked="" type="checkbox"/> Individuel	<input checked="" type="checkbox"/> Convecteurs
	<input type="checkbox"/> Chaudière gaz	<input type="checkbox"/> Chaudière bois	<input type="checkbox"/> Cheminée et insert
	<input type="checkbox"/> Chaudière fuel	<input checked="" type="checkbox"/> Pompe à chaleur	<input type="checkbox"/> Autre :
Développement durable :	<input type="checkbox"/> Energie renouvelable	<input type="checkbox"/> Autre :	
Autres équipements :	<input checked="" type="checkbox"/> Interphone	<input type="checkbox"/> Visiophone	<input type="checkbox"/> Portail électrique
	<input type="checkbox"/> Digicode	<input type="checkbox"/> Climatisation	<input type="checkbox"/> Ascenseur
	<input type="checkbox"/> Alarme	<input type="checkbox"/> Placards :	
	<input type="checkbox"/> Autres (spa, sauna, piscine...) :		

Qualité générale de l'équipement/confort collectif

Bonne/très bonne Courante Moyenne Très moyenne Mauvaise

Commentaires éventuels :

8. Contamination *(notre mission ne comporte pas de diagnostics techniques : plomb, état parasite, amiante installation électrique et gaz...)* :

- Risques évidents ou possibles (parasites, plomb, amiante, électricité, ...) concernant l'immeuble sous réserve d'une expertise faite par un spécialiste habilité et assuré :

Non Oui Non identifiés

Si oui, préciser :

B/ BIEN(S) ETUDIE(S)**A/ Bien principal****1. Présentation** (*constatée et/ou supposée selon éléments communiqués par le Mandant*)

Au sous-sol :

- Une réserve attribuée au commerce du rez-de-chaussée.
- Un garage attribué au bureau du 1^{er} étage
- Une réserve (bureau) libre

Au rez-de-chaussée :

- Un commerce avec réserve ayant pignon sur rue,
- Un appartement T1 avec parking

Au 1^{er} étage :

- Un bureau avec garage au sous sol.
- Un appartement T1

Au 2^{ème} étage :

- Un appartement T1
- Un comble sous rampant.

2. Affectation (*supposée en cas de visite extérieure, en l'absence de documents probants*)

- Habitation
- Professionnelle
- Mixte (préciser) : Commerce, bureaux, habitation.
- Autre (préciser)

3. Distribution (*supposée dans l'hypothèse où la visite intérieure n'a pas été possible*)

- Est : Commerce en rez-de-chaussée, bureaux à l'étage
- Ouest : 3 appartements T1. Un par niveaux.

Appréciation qualitative :

Plan d'ensemble :

Fonctionnel

Discutable

Défavorable

Qualité générale de l'éclairage naturel :

Bonne/recevable

Moyenne

Médiocre

Orientation :

Bonne/ recevable

Moyenne

Médiocre

Commentaires éventuels :

4. Equipement privatif (supposé dans l'hypothèse où la visite intérieure n'a pas été possible)

Cuisine :	<input type="checkbox"/> Simple	<input type="checkbox"/> Aménagée	<input checked="" type="checkbox"/> Equipée
Sanitaires :	<input type="checkbox"/> Salle de bains	<input checked="" type="checkbox"/> Salle d'eau	<input checked="" type="checkbox"/> WC
Cheminée(s) :	<input type="checkbox"/> Foyer ouvert	<input type="checkbox"/> Insert	
Poêle :	<input type="checkbox"/> Poêle à bois	<input type="checkbox"/> Poêle à granulés	
Protection huisseries extérieures :	<input type="checkbox"/> Absence	<input type="checkbox"/> Volets battants/ persiennes	
	<input type="checkbox"/> Volets roulants	<input checked="" type="checkbox"/> Manuels	<input type="checkbox"/> Motorisés
Placards :	<input type="checkbox"/> Non	<input checked="" type="checkbox"/> Oui	<input checked="" type="checkbox"/> Aménagés
Autres :	<input type="checkbox"/>		

Qualité générale de l'isolation thermique

Bonne/très bonne Moyenne Très moyenne Mauvaise

Qualité générale de l'équipement/confort

Bonne/très bonne Courante Moyenne Très moyenne Mauvaise

Commentaires éventuels :

5. Prestations intérieures (supposées dans l'hypothèse où la visite intérieure n'a pas été possible)

Pièces sèches : Sols en parquet massif, ou parquet stratifié ou moquette ; papier peint aux murs ; plafonds à corniche avec décors peints.

Pièces humides : sols carrelés ou sols plastiques ; faïence et peinture murale ; plafonds peints

Qualité générale des prestations (en ce compris leur niveau d'obsolescence)

Bonne/très bonne Courante Moyenne Très moyenne Mauvaise

Commentaires éventuels :

6. Etat intérieur (supposé dans l'hypothèse où la visite intérieure n'a pas été possible)

Bon/très bon Usage Moyen Très moyen Mauvais

Commentaires et nature des travaux intérieurs à effectuer si état moyen à mauvais :

- Distribution électrique,
- Menuiseries,
- Plomberie – sanitaire.

Ordre de grandeur de leur coût TTC :

7. Environnement/contamination (supposé dans l'hypothèse où la visite intérieure n'a pas été possible):

- Nuisances acoustiques ou phoniques intérieures sous réserve d'une expertise faite avec précision par un spécialiste habilité et assuré :

Non Oui

Si oui, préciser :

- Risques évidents ou possibles (parasites, plomb, électricité, amiante, ...) concernant le bien sous réserve d'une expertise faite par un spécialiste habilité et assuré :

Non Oui Non identifiés

8. Surface (sous réserve d'une certification par géomètre-expert) :

- Selon plan(s) ou autre document(s) communiqué (s)
- Selon informations communiquées par le Mandant
- Selon attestation de loi Carrez
- Selon plan de cadastre
- Selon mesurage effectué sur place

368 m² Habitables Utiles 325m² Utiles pondérés

- Si SUP ou DHOP, préciser la pondération utilisée : Réserve : 0.8
 - Garage : 0.5
 - Terrasse : 0.3
- Nbre de pièces d'une surface inférieure à 9 m² :
- Nbre de pièces d'une surface supérieure à 22 m² :

B/ Annexes (cave, garage/parking, ...) avec indication de la surface utile ; mention des matériaux de construction et de l'état pour les annexes indépendantes du bâti principal :

- ✓ En sous-sol : Une Réserve, un garage,
- ✓ Une terrasse

V/ CONDITIONS D'OCCUPATION *(supposées en cas de visite extérieure)*

- Vacant/abandonné ou paraissant vacant/abandonné
 Occupé ou paraissant occupé par le propriétaire
 Occupé ou paraissant par un ou des tiers

Caractéristiques générales de l'occupation locative (selon éléments communiqués et/ou supposés) :

A titre gratuit Sans titre Avec titre Précaire (y compris location saisonnière)

Date d'effet du ou des baux :
Commerce Bail commercial
01/06/2015
Bureau 01/03/2017
Habitation T1 : 01/02/2016 ;
17/11/2018 ; 18/08/2018

Durée du ou des baux : Classique (3 ans renouvelables) Autre : commerciaux 3/6/9

Durée résiduelle (moyenne) du ou des baux :
 ≤ 1 an 1 à 2 ans ≥ 2 ans

Répartition des charges entre parties constatée ou supposée : Normale Charges exorbitantes pour les ou l'occupant

Loyer global annuel HC :

HABITATION : 12000€	<input type="checkbox"/> élevé	<input checked="" type="checkbox"/> normal	<input type="checkbox"/> perfectible
BUREAU : 9 000€	<input type="checkbox"/> élevé	<input checked="" type="checkbox"/> normal	<input type="checkbox"/> perfectible
COMMERCE : 39 300€	<input type="checkbox"/> élevé	<input checked="" type="checkbox"/> normal	<input type="checkbox"/> perfectible

Risque locatif général (niveau du loyer constaté, caractéristiques de l'occupation...) :

Très bon **Bon** **Moyen** **Très moyen** **Mauvais**

Commentaires éventuels :

VI/ URBANISME

- Existence à proximité de projets connus (immobiliers ou non) susceptibles d'affecter le bien étudié sous réserve d'éléments non portés à la connaissance de l'Expert :

Non Oui

Si oui, impact envisageable sur la valorisation du bien : négatif positif

Commentaires éventuels :

VII/ ENVIRONNEMENT - CONTAMINATION

- Risques environnementaux pour l'immeuble considéré (PPRI, Seveso, pollution du terrain, feux de forêt, ...) :

Non **Oui**

Commentaires éventuels :

VIII/ LE MARCHE IMMOBILIER LOCAL

A / LE MARCHE DE LA VENTE

INDICATEURS GENERAUX CONCERNANT LE MARCHE LOCAL DE LA VENTE POUR LE TYPE DE BIEN CONSIDERE	APPRECIATIONS/TENDANCES GENERALES
Etat actuel du marché local de la vente tous types d'acheteurs confondus (résidences principales/secondaires, investisseurs)	<input type="checkbox"/> Appréciation excellente <input type="checkbox"/> Appréciation bonne <input checked="" type="checkbox"/> Appréciation assez bonne <input type="checkbox"/> Appréciation moyenne <input type="checkbox"/> Appréciation très moyenne <input type="checkbox"/> Appréciation médiocre <input type="checkbox"/> Appréciation défavorable
Etat général actuel des tensions entre offre et demande	<input type="checkbox"/> Marché actif sous offreur <input checked="" type="checkbox"/> Marché actif plutôt équilibré <input type="checkbox"/> Marché sur offreur et/ou atone
Evolution actuelle des prix de vente	<input checked="" type="checkbox"/> En progression <input type="checkbox"/> En stagnation <input type="checkbox"/> En diminution
Evolution envisageable du marché local de la vente à court terme	<input checked="" type="checkbox"/> Progression <input type="checkbox"/> Stagnation <input type="checkbox"/> Diminution
<p><u>Concernant le ou les types de biens étudiés</u> :</p> <p>Fourchette(s) de prix de marché (hors frais de mutation)</p>	<input type="checkbox"/> 300/500 €/m ² <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"/> 9600/10000 € <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 €

Commentaires synthétiques sur le marché local de la vente :

Pau

Niveau des prix : prix médian de vente de **1 430 €/m²**

Tendance des prix :

- évolution des prix médians sur 3 mois de **0.4 %**
- évolution des prix médians sur un an de **-3.4 %**
- évolution des prix médians sur 5 ans de **-13.0 %**

Répartition des ventes :

- **13.6 %** de studios
- **24.6 %** d'appartements de 2 pièces
- **31.4 %** d'appartements de 3 pièces
- **22.0 %** d'appartements de 4 pièces
- **8.4 %** d'appartements de 5 pièces et plus

Etat du marché : les prix oscillent dans une fourchette comprise entre **1 210 €/m²** et **1 820 €/m²**

Période de calcul : les données sont issues de la période du **01/07/2018** au **30/09/2018**

Source : *Notaires de France – base de données PERVAL*

Le marché local est plutôt actif. Les ventes d'immeuble de rapport sur la ville avoisinent les 2000 euros/ m² de surface utile. A noter dans le quartier quelques ventes d'immeuble de rapport pour des prix de cession constatés s'échelonnent entre 1300 et 2000 euros/ m².

Eléments référentiels de comparaison :



Ventes : RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Commune		Date vente	Année construct.	Surface utile totale	Prix (€)	Prix/m ² surf. utile
PAU	55 RUE EMILE GUICHENNE	02/03/2017	1868	150	204 890	1 365,93
PAU	27 RUE DE MONPEZAT	25/04/2017	1900	175	367 000	2 097,14
PAU	11 RUE MONTPENSIER	03/07/2017	1865	334	450 000	1 347,31

Offres de vente :

PAU :

- Immeuble mixte 10 lots avec parking 895 000€
- Immeuble de rapport 450m² 420 000€

B / LE MARCHÉ DE LA LOCATION (uniquement si le bien est à destiné à un usage locatif)

INDICATEURS GENERAUX CONCERNANT LE MARCHÉ LOCAL DE LA VENTE POUR LE TYPE DE BIEN CONSIDERE	APPRECIATIONS/TENDANCES GENERALES
Etat actuel du marché local de la location	<input type="checkbox"/> Appréciation excellente <input checked="" type="checkbox"/> Appréciation bonne <input type="checkbox"/> Appréciation assez bonne <input type="checkbox"/> Appréciation moyenne <input type="checkbox"/> Appréciation très moyenne <input type="checkbox"/> Appréciation médiocre <input type="checkbox"/> Appréciation défavorable
Etat général actuel des tensions entre offre et demande	<input checked="" type="checkbox"/> Marché actif sous offreur <input type="checkbox"/> Marché actif plutôt équilibré <input type="checkbox"/> Marché sur offreur et/ou atone
Evolution actuelle des loyers	<input type="checkbox"/> En progression <input checked="" type="checkbox"/> En stagnation <input type="checkbox"/> En diminution
<u>Concernant le ou les types de biens étudiés) :</u> Fourchette(s) de loyers mensuels de marché (par m² ; hors charges)	<input type="checkbox"/> 3/5 € <input checked="" type="checkbox"/> 6/8 € <input checked="" type="checkbox"/> 9/11 € <input checked="" type="checkbox"/> 12/14 € <input type="checkbox"/> 15/18 € <input type="checkbox"/> 19/21€ <input type="checkbox"/> 22/25€ <input type="checkbox"/> 27/30€ <input type="checkbox"/> + de 30 €

Commentaires synthétiques sur le marché locatif local :

Le marché local est plutôt actif.

Éléments référentiels de comparaison :**Locations/offres de location :**PAU Commerce emplacement n°1 320€/m²/an

IX/ ANALYSE RISQUES

APPRECIATION RISQUES															
<p>Appréciation risques générale prenant en compte les forces, faiblesses, opportunités et menaces concernant le bien au moment de l'expertise (situations juridique et géographique, caractéristiques techniques, conditions d'occupation, état du marché immobilier catégoriel) :</p>	<table border="1"> <tr><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td>Excellente</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Bonne</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Assez bonne</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Moyenne</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Très moyenne</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Médiocre</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Défavorable</td></tr> </table>	<input checked="" type="checkbox"/>	Excellente	<input type="checkbox"/>	Bonne	<input type="checkbox"/>	Assez bonne	<input type="checkbox"/>	Moyenne	<input type="checkbox"/>	Très moyenne	<input type="checkbox"/>	Médiocre	<input type="checkbox"/>	Défavorable
<input checked="" type="checkbox"/>	Excellente														
<input type="checkbox"/>	Bonne														
<input type="checkbox"/>	Assez bonne														
<input type="checkbox"/>	Moyenne														
<input type="checkbox"/>	Très moyenne														
<input type="checkbox"/>	Médiocre														
<input type="checkbox"/>	Défavorable														

Commentaires éventuels (éléments de valorisation et/ou de dévalorisation marquants):

Éléments valorisants

Quartier « rue Serviez » zone d'achalandage n°1 de la ville.
Vitrine toute largeur, belle profondeur.
Emplacement en angle.

Éléments dévalorisants

X/ ESTIMATION DU BIEN

Base d'évaluation :

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Libre d'occupation | <input checked="" type="checkbox"/> Occupé (si loué ou en attente d'une location prochaine, hors occupation saisonnière) |
| <input checked="" type="checkbox"/> Dans son usage actuel | <input type="checkbox"/> Avec un autre usage : |
| <input checked="" type="checkbox"/> En bloc | <input type="checkbox"/> Au lot |
| <input checked="" type="checkbox"/> Valeur vénale | <input type="checkbox"/> Valeur locative |
| <input checked="" type="checkbox"/> Hors droits | <input type="checkbox"/> TTC |

La ou les méthodes d'évaluation 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, compte tenu de ses caractéristiques constatées et/ou supposées ainsi que des éléments dont nous disposons, nous privilégierons la ou les méthodes que nous jugeons pertinentes 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 recoupement 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 : XXXXXXXXXX

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)

* si les conditions d'occupation n'ont pas été communiquées, nous les supposons normales

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.

■ Loyer annuel HC effectif communiqué : ■■■■■■

- Loyer annuel HC potentiel si loyer non communiqué :
- Taux de rendement net retenu appliqué au loyer effectif communiqué ou au loyer potentiel (si revenu locatif non connu) : Habitation : 5 %
Bureau : 7%
Commerce : 10%

■ Valeur droits inclus : ■■■■■■

- Valeur hors frais de mutation en termes arrondis : ■■■■■■

XI/ CONCLUSION

Sur la base des informations obtenues, des hypothèses éventuellement retenues et sous réserve d'une certification de la surface par géomètre-expert. Sous réserve de l'état parasitaire, de la présence d'amiante, de plomb, des risques naturels et technologiques, de la conformité gaz et électricité.

En conclusion, nous retiendrons :

Valeur en vente amiable hors frais de mutation :

En l'état : [REDACTED]

Après éventuels travaux (si demande du Mandant) :

Valeur en vente sur saisie (si demande du Mandant) :

Liquidité envisageable du bien

Élevée

Standard

Faible

Illiquide

Si ancien rapport d'expertise communiqué par le Mandant

Si l'écart de valeur est > à 10%, explication :

- Modification de l'identification juridique du gage expertisé
- Modification des caractéristiques extrinsèques (emplacement, desserte, environnement)
- Modification des caractéristiques intrinsèques (facteurs physiques, servitudes)
- Modification des conditions d'occupation
- Evolution du marché immobilier local
- Références de vente collectées
- Autres :

Si liquidité actuelle différente de celle mentionnée, explication :

- Modification de l'identification juridique du gage expertisé
- Modification des caractéristiques extrinsèques (emplacement, desserte, environnement)
- Modification des caractéristiques intrinsèques (facteurs physiques, servitudes)
- Modification des conditions d'occupation
- Evolution du marché immobilier local
- Références de vente collectées
- Autres :

Date de valeur : 09/03/2019

L'Expert

Francis PETARD



RESPECT DES NORMES D'ÉVALUATION

Ce rapport est conforme aux normes d'évaluation préconisées par la directive Européenne n° 2014/17/UE publiée au Journal Officiel le 28/02/2017 et agréées par la Banque Centrale Européenne dans son avis du 05 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.

Francis PETARD
Expert en évaluation immobilière
Membre de la chambre des experts évaluateur du SNPI

Tous nos modèles de rapport bénéficient d'une protection juridique INPI au titre des droits d'auteur.

La note méthodologique est tenue à votre disposition.

PHOTOS



LISTE DES DOCUMENTS COMMUNIQUES PAR LE MANDANT

Nature de l'information	fournie	Observations éventuelles
Propriété/régime juridique		
- Titre de propriété, attestation, autres (Bordereau hypothécaire,...)		
- Contrat de prêt, baux emphytéotiques, ...		
- Règlement de copropriété		
- copie de désignation d'immeuble ou de droits de propriété figurant dans un au titre		
- Servitudes		
- Justification juridique de l'usage des locaux		
Cadastre/Urbanisme		
- Relevé cadastral	X	
- Plan cadastral	X	
- Certificat d'urbanisme		
Construction		
- Permis de construire ou de démolir		
- Déclaration d'achèvement et certificat de conformité		
- Contentieux éventuels		
- Descriptif, liste des installations générales et techniques, diagnostic technique		
Surfaces/plans		
- Plans originaux ou copie par niveau - plan masse	X	
- Etat détaillé de surfaces par niveau et selon leur nature	X	
- attestation(s)		
Situation locative		
- Etat locatif résumé ou détaillé en vigueur - derniers loyers facturés	X	
- Baux et avenants, promesses de bail, conventions	X	
- Convention de sous-location		
- Etat des contentieux éventuels		
- Résiliation des baux : dénonciations reçues ou prévues		
- Etat des charges locatives de l'immeuble récupérables et non récupérable par bailleur		
- Etat des taxes		
- Etat du chiffre d'affaires locataire preneur		
Travaux		
- Liste des travaux dernièrement réalisés (gros travaux - entretien courant) et montants		
- Liste des travaux prévisionnels (gros travaux - entretien courant) et montants		
Environnement /pollution		
- Attestation amiante, termites, plomb, électricité, risques naturels et technologiques		
- Pollution des sols		
Autres		
- Coordonnées des gestionnaires et/ou personnes à contacter pour effectuer les visites		
- Autres		