



**RAPPORT D'EXPERTISE IMMOBILIERE**

**DOSSIER**

**« +++folderName+++»**

VALEUR VENALE AU +++ dateOfDay +++

+++address+++

# SOMMAIRE

1. **-** MISSION 3
2. [**-** IDENTIFICATION CADASTRALE DU BIEN 4](#_TOC_250029)
3. [**-** SITUATION 6](#_TOC_250028)

[Situation générale 6](#_TOC_250027)

[Situation particulière 6](#_TOC_250026)

1. [**-** DESCRIPTIF 8](#_TOC_250025)

[Immeuble entier 8](#_TOC_250024)

[Nature de la construction 9](#_TOC_250023)

[Équipements communs 9](#_TOC_250021)

[Local commercial 10](#_TOC_250020)

Bureaux 11

1. [**-** SURFACES 12](#_TOC_250016)
2. [**-** URBANISME 12](#_TOC_250008)
3. [**-** DÉTERMINATION DE LA VALEUR LOCATIVE ET VENALE 13](#_TOC_250007)

[Analyse des éléments](#_TOC_250004)

[Valorisation](#_TOC_250003)

1. [**-** CONCLUSION 17](#_TOC_250002)

[ANNEXE 1 – CONDITIONS D'EXÉCUTION 18](#_TOC_250001)

ANNEXE 2 – DÉFINITIONS (CHARTE DE L'EXPERTISE EN ÉVALUATION IMMOBILIERE) 19

[ANNEXE 3 – LISTE DES PIÈCES DEMANDÉES ET COMMUNIQUÉES 20](#_TOC_250000)

# MISSION

Geoffrey DUHAYON représentant légal de la SARL « 3IE », exerçant depuis 2012 et Expert en Évaluation Immobilière,

La société 3IE, a été missionné conformément à la lettre de mission acceptée en date du +++acceptDate+++, par +++missionnary+++, agissant pour le compte de la +++entrepriseMissionnary+++, acquéreur, d’un immeuble commercial sis :

**+++address+++**

3IE est compétent et qualifié pour procéder à l'évaluation du bien objet de la présente expertise pour exercer depuis 2009 sur ce segment économique et géographique. Le représentant légale, M. Geoffrey DUHAYON, exerce une activité immobilière depuis 2003.

Cette mission s'inscrit dans un cadre patrimonial.

Il n'a pas été relevé de conflit d'intérêt s'opposant à l'exécution de la présente mission.

Pour mener à bien notre mission, il nous a été remis un certain nombre de documents dont la liste figure en annexe.

Visite complète des lieux :

* Réalisée par Geoffrey DUHAYON, le +++ visiteDate +++
* En présence de +++ inPresenceOf +++ propriétaire

Le présent rapport est établi dans le respect des règles de méthodologie et de déontologie imposées par la Charte de l'Expertise en Évaluation Immobilière (5ème édition – mars 2017) et conformément aux normes européennes d'évaluation publiées par TEGoVA (The European Group of Valuers Associations).

# IDENTIFICATION CADASTRALE DU BIEN

**+++address+++**,

+++ imDescription +++

L'ensemble figurant au cadastre,

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| SECTION | NUMÉRO | CONTENANCE |
| +++ cadastralSection+++ | +++ cadastralNumber +++ | +++ cadastralCapacity+++ |

**Plan cadastral**

*(Non conforme à l'échelle d'édition****)***

+++IMAGE imgPlanCadastral+++

# SITUATION

## Situation générale

+++ HTML markdownToHtml(generalSituation) +++

+++ IMAGE imgGoogleMapZoomX+++

+++IMAGE imgGoogleMapZoomY+++

# DESCRIPTIF

## Immeuble en pleine propriété

+++IMAGE imgPrincipal +++

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| +++ FOR imageitem in imgPrincipalAxilary +++ | +++ IMAGE $imageitem +++ | +++END-FOR imageitem +++ |

+++HTML markdownToHtml(descriptionOfImage) +++

## Équipements communs

+++commonEquipments+++

# L’immeuble

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| +++ FOR imageRow in imgMatrix+++ |  |  |
| +++FOR imageCol in $imageRow +++ | +++ IMAGE $imageCol +++ | +++END-FOR imageCol +++ |
| +++END-FOR imageRow +++ |  |  |

L’immeuble est constitué de la façon suivante :

+++ imConstitution +++

L’immeuble est intégralement occupé selon de tableau et baux fournir par la +++ entrepriseMissionnary+++:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **TRINITE III** | **MIXTE** | **2245m²** | **Niv** | **terrasses en m²** | **53 places** | **Occupant** | **Baux** | **322 089,00 €** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |

## Finitions

+++FOR finition in finitions+++

* +++ $finition.title +++

+++END-FOR finition +++

# SURFACES

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Niveau | Total (en M²) | Usages |
| +++FOR surface in surfaces+++ |  |  |
| +++$surface.niveau+++ | +++ formatToSquareMeters($surface.total)+++ | +++$surface.usages+++ |
| +++END-FOR surface +++ |  |  |
| Total (en M²) | **+++** **formatToSquareMeters(totalSurface) +++** |  |

# URBANISME

Sans objet dans le cadre de la présente étude compte tenu de la mission confiée et des caractéristiques du bien.

# DÉTERMINATION DE LA VALEUR VENALE

## Analyse des éléments pour l’immeuble

*Prix couramment pratiqués dans le voisinage (article R145-7 du code de commerce)*

*Les prix couramment pratiqués dans le voisinage, par unité de surfaces, concernent des locaux équivalents eu égard à l'ensemble des éléments mentionnés aux articles R. 145-3 à R. 145-6.*

*A défaut d'équivalence, ils peuvent, à titre indicatif, être utilisés pour la détermination des prix de base, sauf à être corrigés en considération des différences constatées entre le local loué et les locaux de référence.*

*Les références proposées de part et d'autre portent sur plusieurs locaux et comportent, pour chaque local, son adresse et sa description succincte. Elles sont corrigées à raison des différences qui peuvent exister entre les dates de fixation des prix et les modalités de cette fixation.*

Comparaison avec les prix des locaux commerciaux aux alentours :

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Adresse | Surface M² | Prix de vente | Prix M² |
| +++FOR surroundingPrice in surroundingPrices +++ |  |  |  |
| +++ $surroundingPrice. address+++ | +++ formatToSquareMeters($surroundingPrice.area) +++ | +++ formatNumberToCurrency($surroundingPrice.price) +++ | +++ getLabelPriceOfOneArea($surroundingPrice.area,$surroundingPrice.price) +++ |
| +++END-FOR surroundingPrice+++ |  |  |  |
| *Il existe d’autres références non retenues pour des différences de taille ou d’état importants ne pouvant être comparable*. | | | |

Nous préciserons que ces comparaisons portent sur des emplacements sensiblement de même commercialité mais certaines superficies sont inférieures ou supérieures à celles du local présentement étudié, ce qui augmentent ou baisse le prix au mètre carré. Il conviendra alors de tenir compte de cet élément en adaptant le prix au mètre carré à la superficie du local.

*Destination des lieux (article R145-5 du code de commerce)*

*La destination des lieux est celle autorisée par le bail et ses avenants ou par le tribunal dans les cas prévus aux articles L. 145-47 à L. 145-55 et L. 642-7.*

*"Caractéristiques du local considéré" (articles R145-3 & 4 du code de commerce)*

*Les caractéristiques propres au local s'apprécient en considération :*

*1° De sa situation dans l'immeuble où il se trouve, de sa surface et de son volume, de la commodité de son accès pour le public ;*

*2° De l'importance des surfaces respectivement affectées à la réception du public, à l'exploitation ou à chacune des activités diverses qui sont exercées dans les lieux ;*

*3° De ses dimensions, de la conformation de chaque partie et de son adaptation à la forme d'activité qui y est exercée ;*

*4° De l'état d'entretien, de vétusté ou de salubrité et de la conformité aux normes exigées par la législation du travail ;*

*5° De la nature et de l'état des équipements et des moyens d'exploitation mis à la disposition du locataire. Les caractéristiques propres au local peuvent être affectées par des éléments extrinsèques constitués par des locaux accessoires, des locaux annexes ou des dépendances, donnés en location par le même bailleur et susceptibles d'une utilisation conjointe avec les locaux principaux.*

*Lorsque les lieux loués comportent une partie affectée à l'habitation, la valeur locative de celle-ci est déterminée par comparaison avec les prix pratiqués pour des locaux d'habitation analogues faisant l'obįet d'une location nouvelle, maįorés ou minorés, pour tenir compte des avantages ou des inconvénients présentés par leur intégration dans un tout commercial*.

*Facteurs locaux de commercialité (article R145-6 du code de commerce)*

*Les facteurs locaux de commercialité dépendent principalement de l'intérêt que présente, pour le commerce considéré, l'importance de la ville, du quartier ou de la rue où il est situé, du lieu de son implantation, de la répartition des diverses activités dans le voisinage, des moyens de transport, de l'attrait particulier ou des sujétions que peut présenter l'emplacement pour l'activité considérée et des modifications que ces éléments subissent d'une manière durable ou provisoire.*

## Valorisation

Pour l’adresse : **+++address+++**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| SURFACE | | VALEUR | PRIX AU M2 | |
| +++FOR imVal IN immeubleValorisations+++ |  |  | |  |
| +++ $imVal.name +++ | +++ $imVal.area +++ | +++ formatNumberToCurrency($imVal.value) +++ | | +++ getLabelPriceOfOneArea($imVal.area,$imVal.value) +++ |
| +++END-FOR imVal +++ |  |  | |  |
| Valeur de l’immeuble selon la méthode de comparaison | | **+++ totalValorisationAmount +++** | |  |

*La méthode par capitalisation du revenu consiste à partir, soit d'un revenu constaté ou existant, soit d'un revenu théorique ou potentiel (loyer de marché ou valeur locative de marché) et à lui appliquer un taux de rendement, donc à le capitaliser.)*

*Valeur locative*

*+++* *locativeValue+++*

*\*Le taux de rendement est directement lié aux taux des intérêts d’emprunt. A noter que 18 mois plutôt ce taux était de 2,5 à 3%,*

## Valorisation

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Revenus annuel HT-HC | Taux de rendement | Valeur AEM acquéreur | Valeur vénale |
| +++FOR valorisation in rendementValorisations+++ |  |  |  |
| +++ formatNumberToCurrency($valorisation.annualRevenus) +++ | +++ formatNumberToPourcent($valorisation.rendementTaux) +++ | +++ formatNumberToCurrency($valorisation.acquerreurValue) +++ | +++ formatNumberToCurrency($valorisation.venalValue) +++ |
| +++END-FOR valorisation+++ |  |  |  |
| *Le taux de rendement est directement lié aux taux des intérêts d’emprunt. Cette valeur évoluera rapidement avec l’indexation des loyers et selon l’évolution des taux d’intérêt.* | | | |

*Destination des lieux (article R145-5 du code de commerce)*

*La destination des lieux est celle autorisée par le bail et ses avenants ou par le tribunal dans les cas prévus aux articles L. 145-47 à L. 145-55 et L. 642-7.*

**+++HTML markdownToHtml(priceDescription) +++**

*"Caractéristiques du local considéré" (articles R145-3 & 4 du code de commerce)*

# CONCLUSION

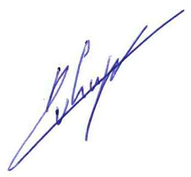
+++address+++

+++longConclusion+++

**+++shortConclusion+++**

Tel est notre avis d'expert.

Fait à Bordeaux, le +++ dateOfDay +++



# 

# ANNEXE 1 – CONDITIONS D'EXÉCUTION

Le présent rapport est établi dans le respect des règles de méthodologie et de déontologie imposées par la Charte de l'Expertise en Évaluation Immobilière (5ème édition – mars 2017) et conformément aux normes européennes d'évaluation publiées par TEGoVA (The European Group of Valuers Associations).

Dans le cadre des missions qui lui sont confiées, l'Expert qui exerce, à titre principal, une activité d'évaluation des biens immobiliers, est compétent et qualifié, au regard des critères imposés tant par la Charte susmentionnée que par TEGoVA. BLB ASSOCIÉS n'a pas relevé de conflit d'intérêt pour cette mission, ni par rapport aux parties concernées, ni par rapport au bien ou aux droits étudiés.

Pour permettre à l'Expert de mener à bien sa mission, il appartient au Client de lui transmettre l'ensemble des documents et renseignements demandés, tels qu'indiqués dans la liste annexée au présent rapport. Il convient de préciser que les éléments communiqués sont considérés, par l'Expert, comme exacts et sincères. À défaut, sa responsabilité ne saurait être engagée. En l'absence desdits documents, l'Expert mentionnera nécessairement des réserves.

Les surfaces retenues par l'Expert sont celles qui lui ont été transmises par le Client. À défaut, lorsque l'Expert effectue un relevé de surfaces sur site ou un calcul de surfaces sur la base des plans communiqués, ces surfaces ne doivent être retenues qu'à titre strictement indicatif et ne peuvent en aucun cas être admises comme une attestation de surfaces réalisée par Géomètre-Expert.

Par ailleurs, nous considérons que le bien étudié répond à toutes obligations légales et/ou réglementaires imposées (permis de construire, normes de sécurité, I.C.P.E., conformité, etc.).

À noter que les règles d'urbanisme, indiquées dans le présent document, ne sont qu'un résumé des principales règles applicables (liste non exhaustive), n'ont pas de valeur d'autorisation administrative et nécessitent une confirmation écrite (certificat d'urbanisme ou autorisation administrative) par l'autorité locale compétente.

Concernant les servitudes, nous présumons que le bien objet du présent rapport est exempt de servitude de droit privé susceptible de grever sa valeur. À défaut, il conviendrait alors de revoir le montant de l'évaluation en conséquence.

Quant aux diagnostics environnementaux, l'expert n'est pas habilité à procéder à une étude structurelle. Nous supposons que le bien objet de la présente expertise, est conforme à la règlementation en vigueur, et donc, à ce titre, exempt de vices relatifs notamment à la présence d'amiante, aux risques liés aux mouvements de terrain et gonflements d'argile, aux risques d'accessibilité au plomb dans le cadre de la lutte contre le saturnisme, à la présence de termites et autres insectes xylophages, aux risques encourus par la présence de radon, à la conformité des installations d'eau, électricité, gaz, assainissement et piscine. Il en est de même en ce qui concerne l'éventualité d'un quelconque type de pollution ou de contamination du sol ainsi que toutes autres normes d'application légale. S'il s'avérait que le client transmette des informations contraires à l'Expert, les coûts de mise en conformité mentionnés par l'Expert, le seraient à titres indicatifs. Seuls les devis réalisés par des professionnels permettraient de déterminer, de manière précise, les coûts prévisionnels.

Les conditions d'occupation précisent soit les caractéristiques générales figurant dans les baux transmis par le Client soit que le bien estimé est libre de toute occupation opposable à un tiers.

Les valeurs annoncées s'entendent à la date de l'expertise (ou par exception à toute date dûment mentionnée dans le présent rapport) et ne sauraient engager l'avenir ; le présent rapport n'est valable qu'aux fins exprimées au moment où l'étude a été demandée à l’expert. Elles sont actuelles et ne tiennent compte d'aucune valeur pouvant convenir aux parties pour des raisons subjectives ou de convenance.

Ni le cabinet 3IE, ni aucun membre de son personnel n'a d'intérêts financiers eu égard au niveau de cette évaluation, et la rémunération perçue par le cabinet pour le présent rapport est indépendante des conclusions qui y sont livrées.

Le présent rapport d'expertise n'est destiné qu'au client qui en a passé commande et ne saurait être utilisé par quiconque d'autre que lui. Toute utilisation totale ou partielle dudit rapport est interdite sauf accord écrit de l'Expert.

# ANNEXE 2 – DÉFINITIONS (Charte de l'Expertise en Évaluation Immobilière)

SURFACE UTILE

Contrairement à la surface de plancher, la surface utile intérieure ne tient pas compte des éléments structuraux du bâtiment (notamment murs extérieurs et dans certains cas les circulations verticales). Elle est donnée à titre indicatif dans le cadre d'une évaluation en valeur vénale.

SURFACE HABITABLE

La surface habitable, définie à l’article R.111-2 du Code de la construction et de l’habitation (CCH), est la surface de plancher construite après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d’escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n’est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l’article R.111-10 du CCH, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d’une hauteur inférieure à 1,80 m (L. n° 84-68 du 25.01.1984 - CCH, art. R.111-2).

SURFACE PRIVATIVE DITE LOI CARREZ

Il s’agit de la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d’escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n’est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d’une hauteur inférieure à 1,80 m. Les lots ou fractions de lots d’une superficie inférieure à 8 m2 ne sont pas pris en compte pour le calcul de cette superficie.

VALEUR LOCATIVE DE MARCHÉ (MARKET RENT / MARKET RENTAL VALUE / ESTIMATED RENTAL VALUE)

Montant pour lequel un bien pourrait être raisonnablement loué au moment de l’expertise. Elle s’analyse comme la contrepartie financière annuelle de l’usage d’un bien immobilier dans le cadre d’un contrat de bail. La valeur locative de marché correspond donc au montant qui pourrait être obtenu de la part d’un locataire pour qu’il puisse disposer de l’usage d’un bien dans le cadre d’un bail nouveau, aux conditions usuelles d’occupation pour la catégorie d’immeuble concernée, les conditions suivantes étant supposées réunies :

* La libre volonté du locataire et du propriétaire,
* La conclusion d’un contrat à des conditions normales eu égard aux pratiques en vigueur sur le marché immobilier considéré,
* La disposition d’un délai raisonnable pour la négociation préalablement à la signature du contrat de location,
* La présentation préalable du bien sur le marché, sans réserve, avec des moyens de commercialisation adéquats,
* L’absence de facteurs de convenance personnelle,
* Une relation équilibrée et indépendante entre preneur et bailleur.

La valeur locative de marché est exprimée hors taxes ou TVA et hors charges locatives refacturées au preneur.

MÉTHODE PAR COMPARAISON

Elle consiste à partir directement des références de transactions effectuées sur le marché immobilier pour des biens présentant des caractéristiques et une localisation, comparables à celle du produit expertisé. Cette approche est utilisée tant pour déterminer la valeur vénale que la valeur locative d’un actif immobilier. On les appelle également parfois des méthodes par le marché ou encore par comparaison directe. Cette analyse peut être complétée par celle des offres et demandes exposées sur le marché.

MÉTHODE PAR LE REVENU

Elle comprend deux approches principales, la capitalisation et l’actualisation. Ces méthodes consistent à prendre pour base soit un revenu constaté ou existant, soit un revenu théorique ou potentiel (loyer de marché ou valeur locative de marché), soit les deux, puis à utiliser des taux de rendement, de capitalisation ou des taux d’actualisation (valeur actuelle d’une série de flux sur une période donnée). Les méthodes par le revenu ou par le rendement se déclinent de deux manières soit par capitalisation, soit par actualisation des flux futurs.

TAUX DE CAPITALISATION

Le taux de capitalisation exprime en pourcentage le rapport existant entre le revenu annuel de l’immeuble et sa valeur vénale, hors frais d’acquisition. Il est dit brut ou net selon que l’on retient au numérateur le revenu brut ou le revenu net de l’immeuble. Il est employé de plus en plus rarement et plutôt en matière d’habitation.

TAUX DE RENDEMENT

Le taux de rendement exprime le rapport entre le revenu de l'immeuble et le capital engagé par l'acquéreur. Ce capital correspond à la fois au prix d’acquisition qui est versé au vendeur ainsi qu’aux frais d’acquisition représentés par les droits de mutation, les honoraires de notaire et les frais annexes. Le taux de rendement concerne donc une valeur vénale dite "acte en main" (AEM). Le qualificatif de brut ou net recouvre la même définition que pour le taux de capitalisation, c’est-à-dire en fonction de l’assiette considérée : revenu brut ou revenu net.

# ANNEXE 3 – LISTE DES PIÈCES DEMANDÉES ET COMMUNIQUÉES

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | Demandées | Transmises | Commentaires |
| Propriété/régime juridique | | | |
| Titre de propriété ou attestation notariale  Règlement de copropriété – état descriptif de division Compte-rendu des 3 dernières assemblées générales Justificatif de l'affectation des locaux |  |  |  |
| Cadastre/urbanisme | | | |
| Matrice cadastrale Plan cadastral Certificat d'urbanisme  Autre(s) |  |  |  |
| Construction | | | |
| Permis de construire  Déclaration d'Ouverture de Chantier (DOC) Déclaration d'Achèvement des Travaux (DAT) Notice descriptive |  |  |  |
| Plans/surfaces | | | |
| Plan de masse Plan par niveau  État détaillé des surfaces |  |  |  |
| Situation locative | | | |
| Baux et avenants Convention de sous-location  Derniers loyers facturés/acquittés État des contentieux éventuels  Résiliation des baux |  |  |  |
| Travaux | | | |
| Liste des travaux dernièrement réalisés  Liste des travaux prévisionnels |  |  |  |
| Environnement/pollution | | | |
| Diagnostics techniques (amiante, plomb, termites, ...)  Pollution des sols |  |  |  |
| Autres | | | |
| Bilans d'exploitation détaillés sur 3 ans, résultat  d'exploitation, taux d'occupation, tarifs pratiqués… |  |  |  |