

RAPPORT D'EXPERTISE IMMOBILIERE

A la demande de la SCI



Propriété & Expertise

TOULOUSE

Dossier N° - /2023

Propriété & Expertise

11 Rue Gilet - 31770 Colomiers

Tél : 06 20 95 39 58

nicolas.casta@propriete-expertise.com

Monsieur,

Reproduction interdite

Je vous prie de trouver le rapport d'expertise concernant l'ensemble immobilier situé :

Souhaitant avoir répondu à votre attente et restant à votre entière disposition pour tous renseignements complémentaires,

Veillez agréer, Monsieur, mes sincères salutations

Nicolas CASTA

Expert agréé en valeur vénale

- Membre de la fédération nationale des experts et experts de justice évaluateur immobilier
- Délégué régional Occitanie du SNEI
- Médiateur diplômé faculté Toulouse Capitole



HABITATION RÉSIDENTIELLE



LOCAUX D'ACTIVITÉ



PATHOLOGIE DU BÂTIMENT



Propriété & Expertise
Expert immobilier

05 62 21 22 23

06 20 95 39 58

11 rue Gilet - 31770 COLOMIERS
www.propriete-expertise.com



SOMMAIRE

| | |
|---|-----------|
| PREAMBULE | 4 |
| Mission | 4 |
| Définitions | 4 |
| Conditions d'exécution | 5 |
| Sources et ouvrages pour employés pour cette étude : | 6 |
| ANALYSE | 7 |
| Situation géographique | 7 |
| Situation particulière | 9 |
| Désignation cadastrale | 13 |
| Description | 16 |
| Urbanisme | 28 |
| Situation juridique et conditions d'occupation | 31 |
| EVALUATION | 33 |
| Analyse De Marche 2023 - Global | 33 |
| Marché locatif local d'activité | 37 |
| Marché mutations | 40 |
| Décret tertiaire | 44 |
| Diagnostic des forces et faiblesses | 47 |
| Méthode financière | 49 |
| La méthode comparative au m ² utile non pondéré, terrain intégré | 51 |
| SYNTHESE DES VALEURS RETENUES | 52 |
| CONCLUSION | 52 |
| ANNEXES | 53 |

PREAMBULE

Mission

Par ordre de mission du 1 [REDACTED]/2023, nous avons été missionnés par monsieur [REDACTED] gérant de la SCI [REDACTED] P immatriculées au SIREN sous le numéro [REDACTED] afin de déterminer la valeur vénale du bien immobilier, occupé et, en l'état actuel à usage de locaux d'activités sis sur la commune de TOULOUSE [REDACTED] (Annexe n°5)

Contexte: L'objectif de cette mission est de procéder à la recherche de la valeur vénale actuelle des murs du local d'activité Cadastré commune de TOULOUSE, section [REDACTED]. La valorisation des équipements et matériels propres à l'exercice de l'activité ne font pas partie de cette mission.

Hypothèse(s) de valorisation :

Ledit ensemble immobilier a été évalué dans son état technique actuel et dans l'hypothèse du maintien de son usage actuel.

Après visite des lieux et consultation des documents communiqués (selon liste annexée), et en conformité avec la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière, nous avons rédigé nos observations et conclusions dans les pages qui suivent en tenant compte notamment :

- de la situation et de l'emplacement,
- des caractéristiques et de l'état des immeubles,
- des prix pratiqués, et de l'état du marché immobilier.
- etc....
 - o Date de visite : [REDACTED] t 2023
 - o Noms de l' Expert : Nicolas CASTA
 - o En présence de : madame [REDACTED]
 - o Visite extérieure et visite intérieure
 - o Date de valeur : [REDACTED] 2023
 - o Date de restitution : [REDACTED] 2023

Définitions

Dans le respect de la **Charte de l'Expertise en Évaluation Immobilière** et conformément à l'objet de la mission confiée, les conclusions développées dans le présent rapport se réfèrent aux notions de :

Valeur vénale, définitions des valeurs se trouvent en annexe

L'évaluation sera effectuée selon les principes de :

- Guide de l'évaluation des biens Direction Générale des impôts** « la valeur vénale d'un bien correspond à sa valeur marchande, c'est à dire aux prix auquel ce bien pourrait être vendu ou acheté : évaluer un bien quel qu'il soit consiste donc à supputer la plus forte probabilité de prix auquel il pourrait se vendre s'il était mis sur le marché dans des **conditions normales** d'offre et demande »
- La cour de cassation, « (Arrêt du 23.10.1984) »** la valeur vénale réelle est constituée par le prix qui pourrait être obtenu d'un bien par le jeu de l'offre et de la demande dans un marché réel, compte tenu de l'état dans lequel il se trouve avant sa mutation (**état de droit et de fait**) et compte tenu des clauses de l'acte de vente (ou cession) (restrictions au droit d'aliéner par exemple)
- Ces éléments qui font référence à la loi de l'offre et de la demande ; (sans incidence de convenance personnelle) sont rappelés dans la **Charte de l'Expertise Immobilière 5eme édition année 2017**

- Concernant la valeur locative et selon l'article L 145.33 et 34 du code de commerce, le loyer des **baux révisés ou à renouveler**, fait l'objet d'une réglementation définie dans ces articles applicables pendant le cours du bail. **Le Loyer d'un bail initial est librement convenu** entre bailleur et preneur.

Il est rappelé que selon la réponse Ministérielle Budget du 16.9.1991, la valeur vénale est obtenue par recouplement du loyer par un taux de capitalisation si l'immeuble est loué.

La liberté de conclusion initial permet à l'inverse de calculer la valeur locative par application d'un taux de capitalisation de la valeur vénale.

L'article 34 de la 4eme loi de finances rectificative de 2010 a fixé le taux de capitalisation lors de la **révision de valeurs locatives fiscales à 8%** : le taux de retour des investisseurs est pris en compte jusqu'à 10%.

Il est usuel cependant, en fonction des caractéristiques du bien, de déterminer un taux adapté à ses caractéristiques.

Conditions d'exécution

Les valeurs annoncées s'entendent à la date du [REDACTED] 2023.

Ces valeurs ont été déterminées à partir des documents qui nous ont été communiqués et qui sont considérés comme exacts et sincères, notre mission n'impliquant en aucun cas la vérification de ces documents.

Entre autres, les surfaces retenues dans le dossier ne constituent qu'une simple présomption (*). Si la vérification par un géomètre expert devait faire ressortir une surface sensiblement différente, nous nous réservons le droit de revoir notre évaluation.

L'évaluation a été menée en postulant que les biens considérés répondent à toutes les obligations légales ou réglementaires (permis de construire, conformité, etc.). Notre mission n'impliquant en aucun cas ces vérifications ainsi que les vérifications pour ce qui concerne :

- la présence d'amiante,
- les risques d'accessibilité au plomb, dans le cadre de la lutte contre le saturnisme,
- la présence de termites et autres insectes xylophages,
- les risques encourus par la présence de radon,
- de même qu'en ce qui concerne l'éventualité d'un quelconque type de pollution ou de contamination du sol.

Nous supposons également que les biens étudiés bénéficient de toutes les autorisations administratives pour les activités et les usages communiqués et retenus (Usage : art. L. 631-7 et suivants du CCH et art. R. 123-9. Destination : R. 421-14 et suivants du CU.). Cette vérification n'entre pas dans le champ de notre mission.

Les informations relatives à la réglementation d'urbanisme nous sont communiquées par les services locaux d'urbanisme (sous réserve de la demande par un homme de l'art et de l'obtention d'un certificat d'urbanisme).

L'évaluation s'appuie sur les informations obtenues au cours d'entretiens avec le donneur d'ordre, aucune autre servitude ou obligation que celles citées dans le présent rapport n'a été portée à notre connaissance.

Les conclusions auxquelles nous aboutissons, sont données sous réserve d'audit technique que seul un homme de l'art peut être habilité à conduire ou commenter. S'il se révélait par la suite l'existence de tels vices structurels ou de servitude de droit privé, qui seraient de nature à grever la valeur retenue, il conviendrait alors de revoir le montant de notre estimation en conséquence.

Les valeurs ici indiquées sont actuelles et ne tiennent compte d'aucune valeur pouvant convenir aux parties pour des raisons subjectives.

Toute utilisation partielle de ce rapport d'expertise est à proscrire.

Ni PROPRIETE & EXPERTISE, 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.

Nous n'avons pas relevé de conflit d'intérêt pour cette mission, ni par rapport aux parties concernées, ni par rapport aux biens et droits immobiliers à étudier.

Sources et ouvrages pour employés pour cette étude :

- Vademecum [REDACTED] immobilière 3° édition de J. [REDACTED]
- Vademecum [REDACTED] construction de J. [REDACTED]
- Traité de [REDACTED] des biens de M. [REDACTED]
- Expertise immobilière [REDACTED] B.de P [REDACTED], JP. M [REDACTED] X de [REDACTED] C, P. [REDACTED]
- La cote annuelle des valeurs vénales immobilières [REDACTED]
- Fichier [REDACTED] [REDACTED]

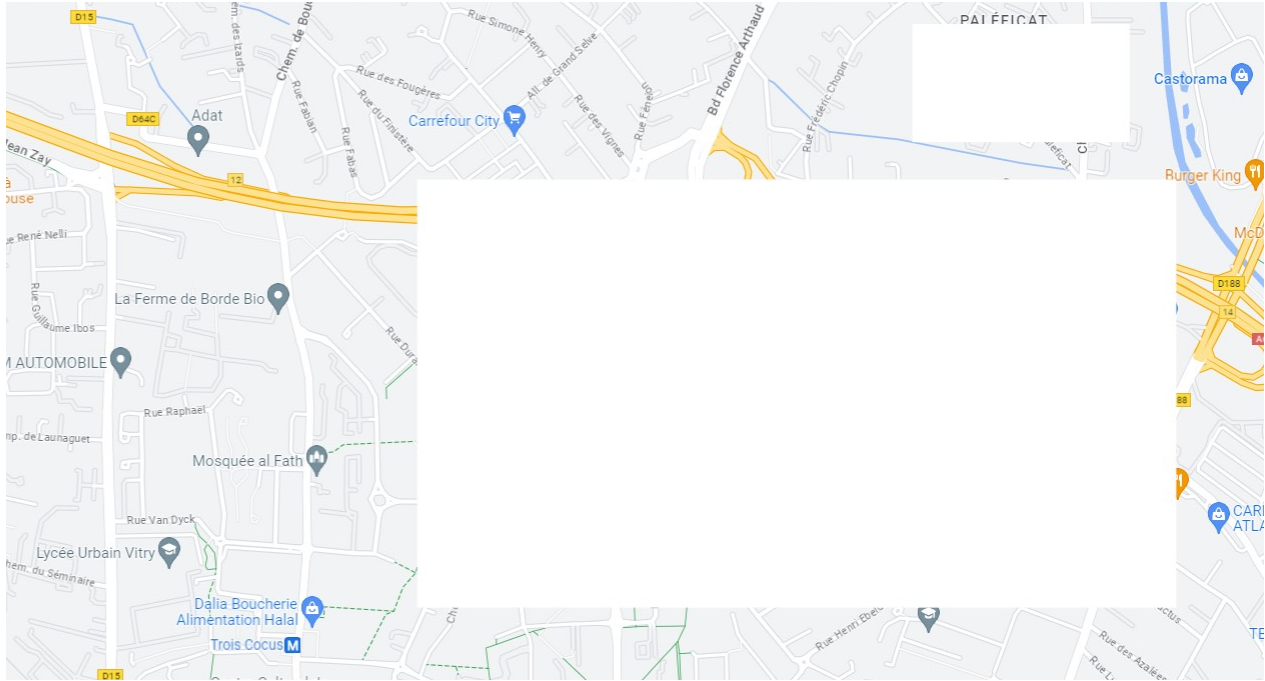
ANALYSE

Les biens et droits immobiliers objets de cette étude sont situés sur la commune de TOULOUSE

Situation géographique

Le bien expertisé est situé dans le Sud -Ouest de la France. Dans le département de la Haute -Garonne, en région Occitanie, commune de Toulouse (31)





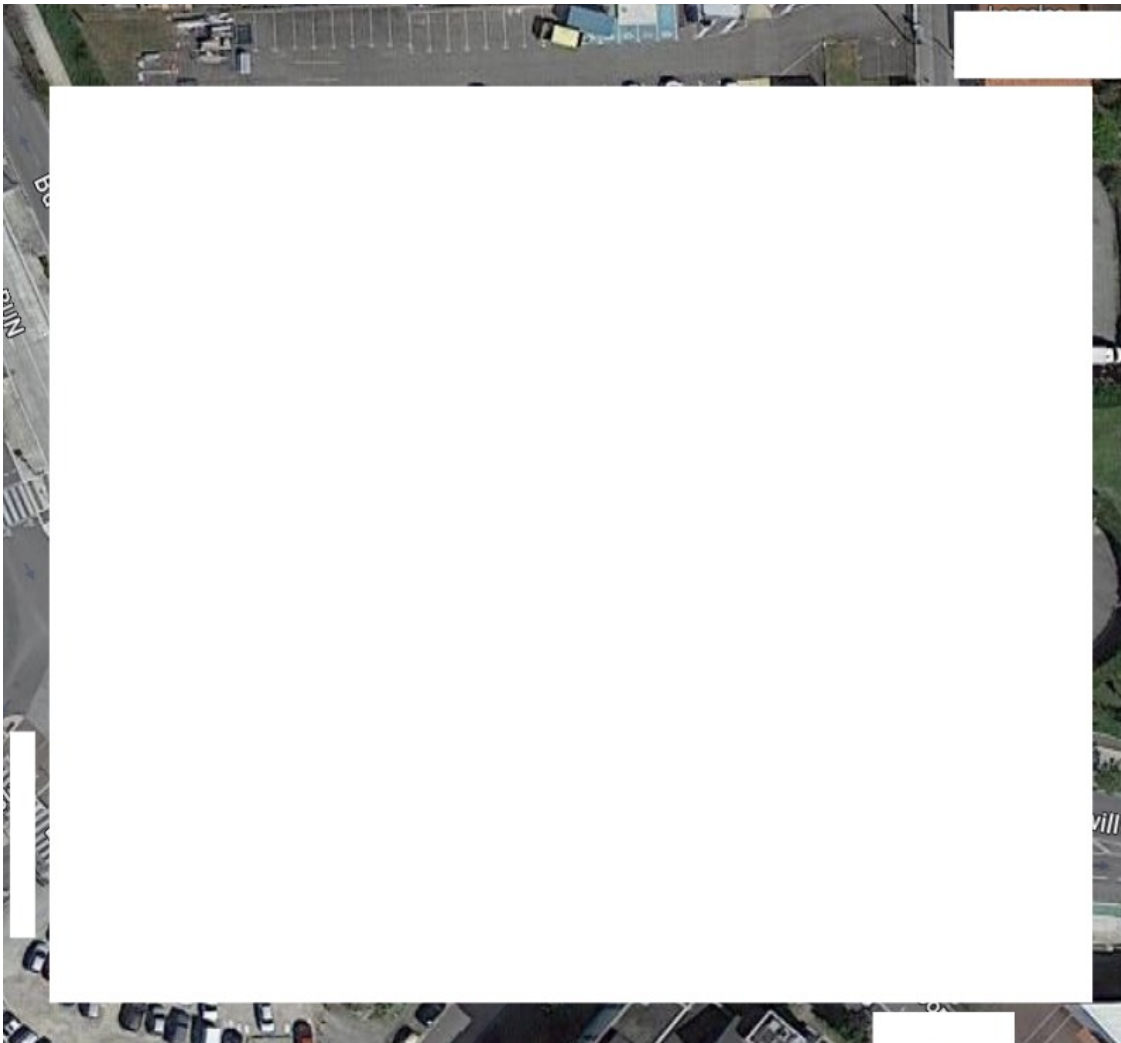
[REDACTED]

[REDACTED]

Quartier de [REDACTED] au Nord-Es [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

Population

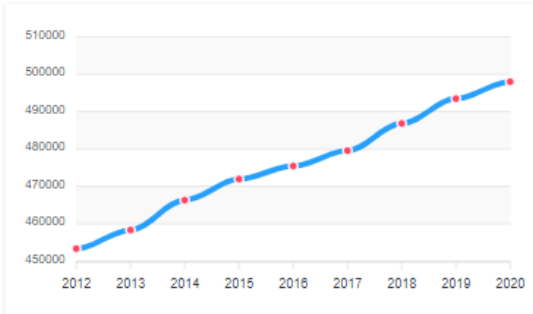
498 003
habitants

5,52 %
Entre 2015 et 2020

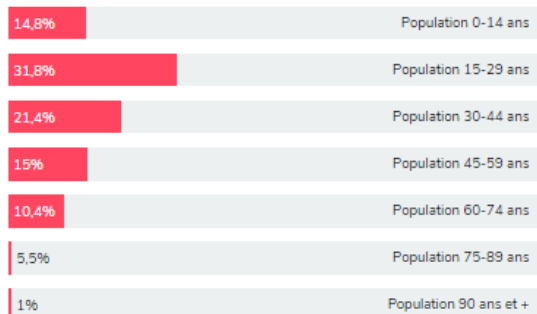
4 054
hab/km²

31 ans
âge médian

Evolution de la population



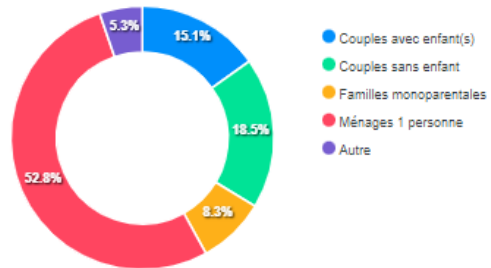
Répartition par âge



Niveau de diplôme



Répartition des ménages



Source : INSEE

Economie

21 440 €
Revenu médian

11,42 %
Taux de chômage

88,88 %
couverture en très haut débit (fibre)

24,6 %
Taux de création d'entreprises

Sources - Revenu : INSEE 2019, Chômage : INSEE, 2018. Taux de création entreprises : INSEE & Répertoire des entreprises et des établissements 2019. Couverture fibre FTTH : ARCEP 3ème trimestre 2021. Taux de chômage des 15 à 64 ans au sens du recensement de la population. Le taux de création d'entreprises est le rapport du nombre des créations d'entreprises d'une année sur le nombre d'entreprises de l'année précédente.

Sécurité

9 902 crimes et délits pour 100 000 habitants.

Moyenne nationale : 5 258

Toulouse dépend de la zone de police TOULOUSE qui regroupe 4 communes pour une population totale de 578 765 habitants.

| Crimes et délits (incidence pour 100 000 habitants) | Local | National |
|---|-------|----------|
| Cambriolages | 1 018 | 518 |
| Vols automobiles | 1 745 | 707 |
| Vols de particulier | 2 245 | 1 019 |
| Violences physiques | 1 086 | 655 |
| Violences sexuelles | 112 | 76 |

Source - Rapport 'Criminalité et délinquance constatées en France' / Direction centrale de la police judiciaire, 2019.

Transports et accès

Méto : ligne B, station Borderouge avec parc de stationnement à 800 mètres environ.

Autobus : réseau urbain proche.


Réseau SNCF : Gare Matabiau à moins de 5Km


Hyper- centre- ville à 9 km environ

Aéroport international de TOULOUSE-BLAGNAC à 13km environ .

Desserte routière : A proximité immédiate de l'axe reliant le centre- ville et de l'échangeur autoroutier A61 – A62 – A68

Services

|  | Services de santé |
|---|-------------------|
| Médecin | 531 |
| Dentiste | 435 |
| Infirmier | 764 |
| Pharmacie | 163 |
| Urgences | 5 |

|  | Education |
|---|-----------|
| Crèche | 156 |
| Ecole maternelle | 141 |
| Ecole élémentaire | 128 |
| Collège | 39 |
| Lycée | 25 |

|  | Commerces |
|---|-----------|
| Hypermarché | 8 |
| Supermarché | 83 |
| Epicerie | 251 |
| Boulangerie | 263 |
| Station service | 34 |
| Bureau de Poste | 33 |

|  | Transport / Loisirs |
|---|----------------------------------|
| Hôtel | 99 |
| Restaurant | 2879 |
| Cinéma | 7 |
| Bibliothèque | 19 |
| Gare SNCF | 7 |
| Aéroport | Blagnac (6.8 km) |

Source : Base permanente des équipements (BPE), INSEE 2020.

Commentaire :

Au [REDACTED] de la ville de Toulouse, le quartier [REDACTED] est une zone mixte en plein développement. L'aménagement [REDACTED] dispose d'un pôle commercial [REDACTED] « », point de départ de la ligne B du métro de Toulouse. L'accessibilité est renforcée par les échangeurs autoroutiers et l'accès au périphérique Est.

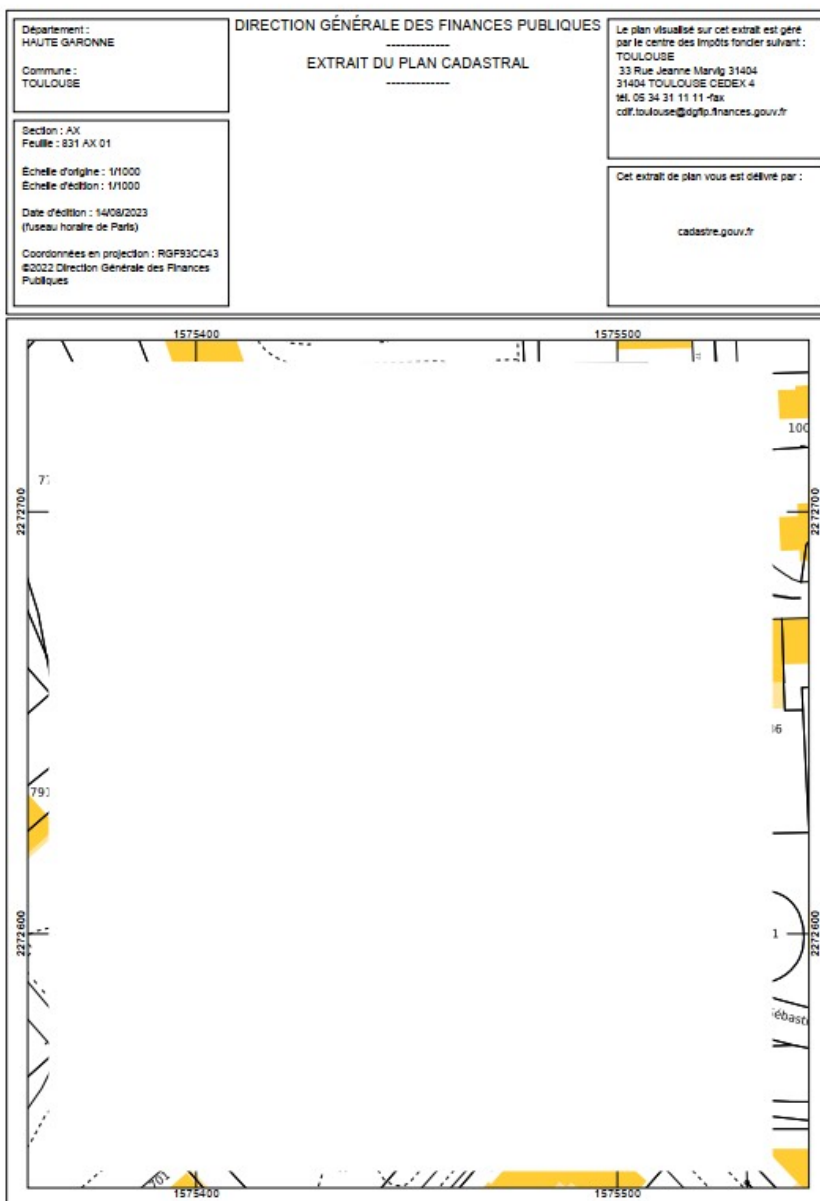
Désignation cadastrale

Reproduction interdite


Cadastre de la commune de TOULOUSE. (31)



| Préfixe | Section | Numéro | Contenance | adresse |
|------------|------------|------------|------------|------------|
| [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] |
| [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] |

[REDACTED] M²



Source : Cadastre gov.fr
(Annexe n°1)

| | |
|---|--|
| Fiche parcelle cadastrale |  |
| Fiche éditée le 14 août 2023 à 11h43 (UTC +0200) Par Propriete expertise | |
| AVERTISSEMENT : Les informations présentes sur cette fiche sont fournies à titre informatif. Elles sont issues des bases de données du portail Géofoncier et de la DGFIP telles qu'elles se présentent à la date d'édition de cette fiche. | |
| CARACTERISTIQUES | |
| <p>Co Pr Se Nu</p> <p>Ad Er</p> <p>IN</p> <p>Co Pa</p> <p>F L L</p> <p>* A</p> | |

| | |
|---|--|
| Fiche parcelle cadastrale |  |
| Fiche éditée le 14 août 2023 à 11h42 (UTC +0200) Par Propriete expertise | |
| AVERTISSEMENT : Les informations présentes sur cette fiche sont fournies à titre informatif. Elles sont issues des bases de données du portail Géofoncier et de la DGFIP telles qu'elles se présentent à la date d'édition de cette fiche. | |
| CARACTERISTIQUES | |
|  | |

Source : Geofoncier
(Annexe n°1)

Description

Unité foncière

Reproduction interdite

- Unité foncière privée accessible par la voirie via un portail métallique coulissant.

- Unité

- [Redacted]

-

-

- avec une vingtaine d'emplacement.

-

-

- lisé.

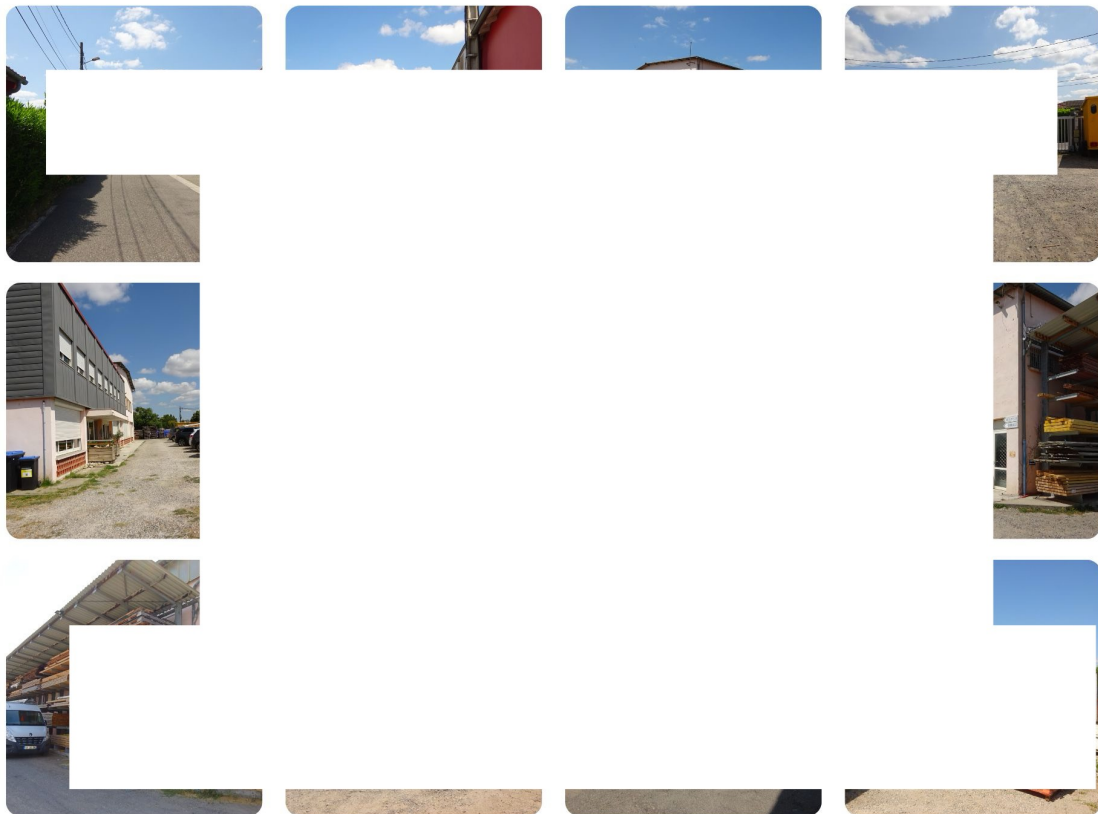


Figure 1 Coupes extérieures

Reproduction interdite

Synthèse :

L'aire de circulation encombrée par les éléments de stockages extérieur au nord de l'unité foncière rend l'approche de gros porteur plus difficile. L'aire de contournement parcelles [REDACTED] 5 est suffisamment important pour les manœuvres des véhicules lourds et les chargements de gros volumes.

A la requête de la [REDACTED], un procès-verbal de bornage partiel en date du 2 [REDACTED] 023 a été réalisé par madame Vi [REDACTED] U de la société [REDACTED] Géomètre expert

La présente opération de bornage et de reconnaissance de limites a pour objet de reconnaître, définir et fixer d'un commun accord et de manière définitive les limites séparatives communes et(ou) les points de limites communs entre :

les parcelles cadastrées sises commune de TOULOUSE

| Section | Numéro | Adresse |
|------------|------------|------------|
| [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] |

et les parcelles cadastrées sises commune de TOULOUSE

| Section | Numéro | Adresse |
|------------|------------|------------|
| [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] |
| [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] |

(Annexe n°6)

Dans le cadre de cette expertise les contenances cadastrales ce jour publiées sur Géofoncier.fr seront employées. Cette expertise pourra- être actualisée si ces contenances cadastrales devaient prochainement évoluées.

Les **propriétaires** déclarent :

- Ne pas avoir créé ou laissé créer de servitude ou de droit de jouissance spéciale.
- Qu'il n'existe pas d'autres servitudes ou droits de jouissance spéciale que celles ou ceux résultant, le cas échéant, de l'acte de propriété, de la situation naturelle et environnementale des lieux et de l'urbanisme.

Construction

Reproduction interdite

Historique du projet.

Construction de divers bâtiments datant des années 1960 et 1970, objet des permis de construire suivants :
16/02/1966 : N° [REDACTED] 28 avec renouvellement au 23/02/1967 ;
22/03/1968 : N° [REDACTED]
[REDACTED].555 [REDACTED] 0,
14/04/1975 : N° 31 [REDACTED]

Source SCI [REDACTED]

Déclaration d'achèvement de travaux pour la totalité des travaux établie inconnue.

Certificat de conformité non transmis.

Description sommaire de l'ensemble immobilier

Général

Bâtiment présentant une façade sur l'impasse de 29 mètres environ pour une largeur de 30 mètres environ.

Type de fondation inconnue, de profondeur supposée normale.

Evacuation des eaux pluviales.

Branchement aux réseaux publics d'électricité et d'eau.

Electricité : Comprenant alimentation générale, points lumineux, interrupteurs, prises de courant.

Eclairage extérieur par spots en applique.

Les propriétaires déclarent que l'immeuble est raccordé à un réseau d'assainissement collectif des eaux usées domestiques conformément aux dispositions de l'article L 1331-1 du Code de la santé publique.

ERP : Ce bâtiment est classé en catégorie 5, néanmoins la vérification en conformité des obligations des ERP ne fait pas partie de notre mission. Nous ne pouvons affirmer que ce bâtiment répond aux obligations de la loi handicap.

Partie tertiaire

Construction traditionnelle parpaings ou briques à étage partiel sur hourdi

Façade enduit peint et claustras décoratifs en soubassement.

Toiture et revêtement non visible de l'extérieur et de l'intérieur.

Menuiseries extérieures et intérieures : Aluminium doubles vitrages, volets roulants électriques, barreaudage de protection. Menuiserie intérieure sur mezzanine en simple vitrage.

Revêtements sols- murs : Carrelages grès ou revêtements pvc, murs périphériques sur façade extérieur doublés.

Faux-plafonds technique en dalles suspendues et caissettes lumineuses fluocompactes intégrés.

Eléments d'équipement et de confort : Pompe à chaleur avec climatisation réversible par unités plafonniers dans les bureaux.

Qualité d'isolation thermique et phonique : Non vérifiable sans détérioration matérielle.

Installation électrique encastrée pour partie non contrôlée.

Réseaux de courants faibles comprenant : la téléphonie, l'informatique.

Aujourd'hui les surfaces dans la zone tertiaires sont distribuées comme suit :

Rez de chaussé : Au Sud -Ouest du bâtiment entrée sur hall avec comptoir d'accueil et zone d'attente , circulation rdc, sanitaire, un bureau n°1, salle de repos/repas. Escalier à retour d'équerre et circulation afin d'accéder aux bureaux n° 2, 3, 4 le bureau rochelle, pièces serveur informatique et archive.

Reproduction interdite

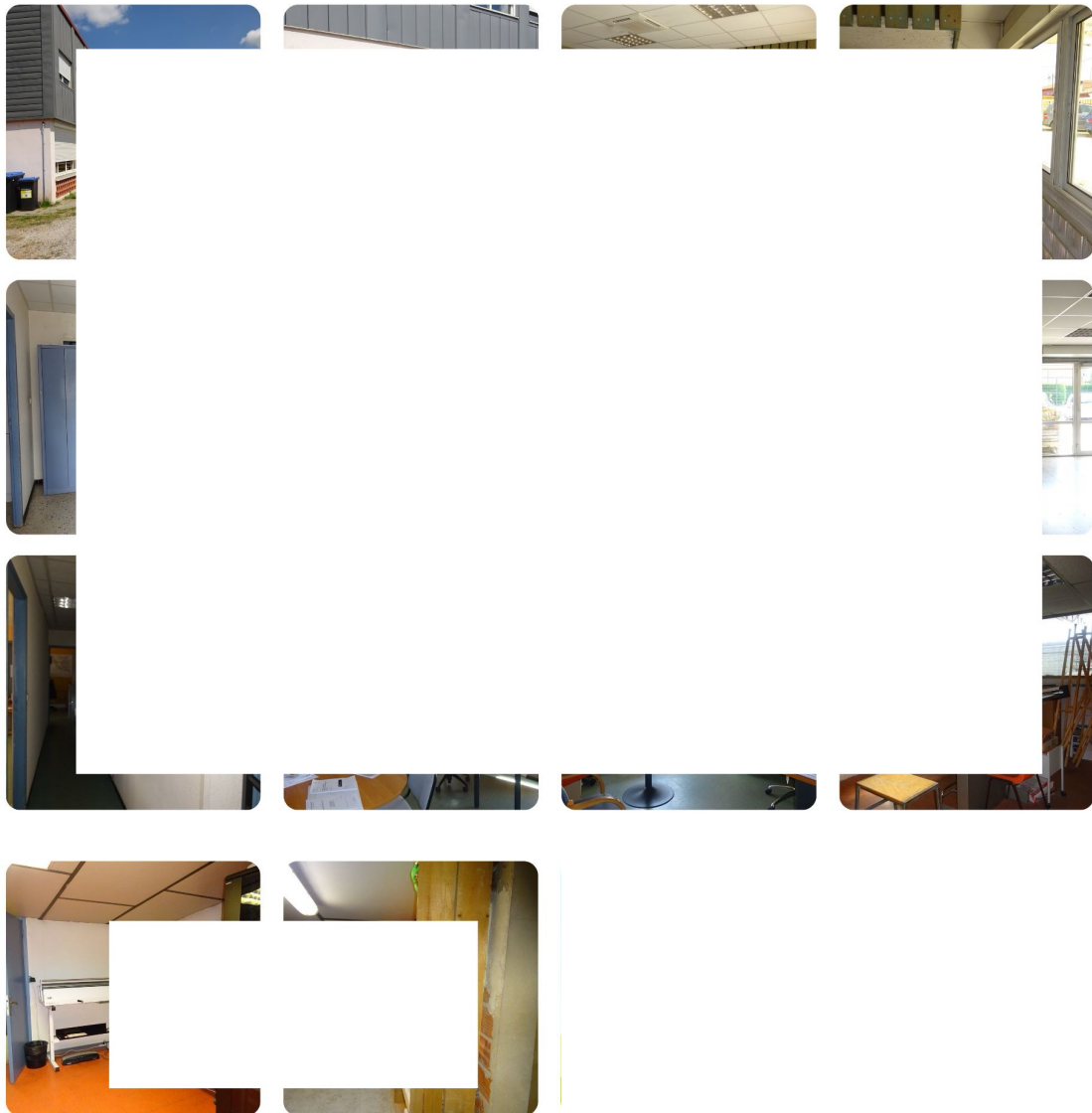


Figure 2 coupes intérieure tertiaire

Commentaire : La partie tertiaire et en état d'entretien. Les bureaux sont climatisés, les menuiseries en doubles vitrages. Le second œuvre est en état d'entretien. La façade ainsi que la claustras décorative sont en bon état.

Atelier et entrepôt

Ossature métallique, Façade enduit peint et bardage partiel polyuréthane ou similaire translucide. Rideaux métalliques pour les ateliers.

Charpente métallique et plaques en fibrociment, dalles et isolation sous toiture pour partie.

Plancher béton lisse en mauvais état général.

Installation électrique non contrôlée, voltage triphasé.

Eclairage par réglottes tube fluo.

Aujourd'hui les surfaces dans la zone atelier et entrepôt sont distribuées comme suit :

Partie n°1 zone zinguerie : Accès par porte de service extérieure à l'Ouest du bâtiment, dégagement, un espace de stockage « aveugle », une zone atelier, une zone de stockage avec porte sectionnelle, zone stockage petit matériel, vestiaire et sanitaire.

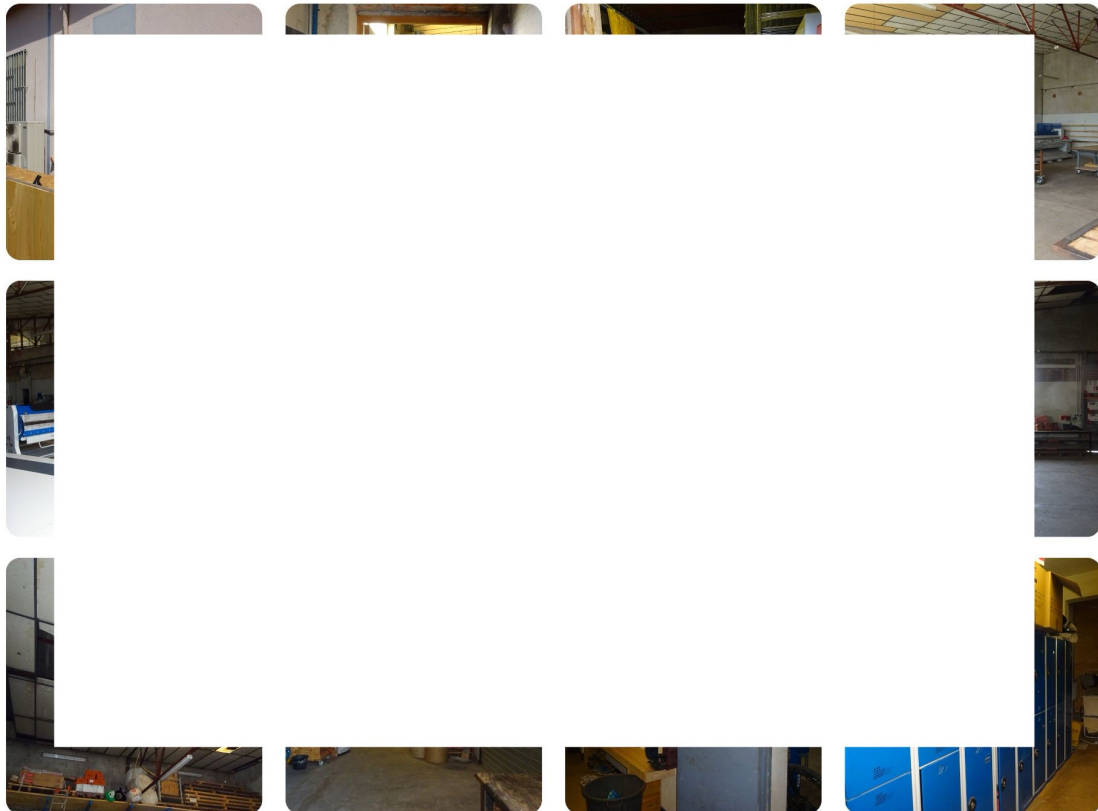


Figure 3 coupes zo [REDACTED]

Partie n°2 Bois : Atelier avec pont monopoutre 3200Kg , porte sectionnelle. Zone quincaillerie, zone entreposage outils de chantier, local électrique. A l'étage mezzanine stockage, coursive circulation stockage et appartement du gardien.

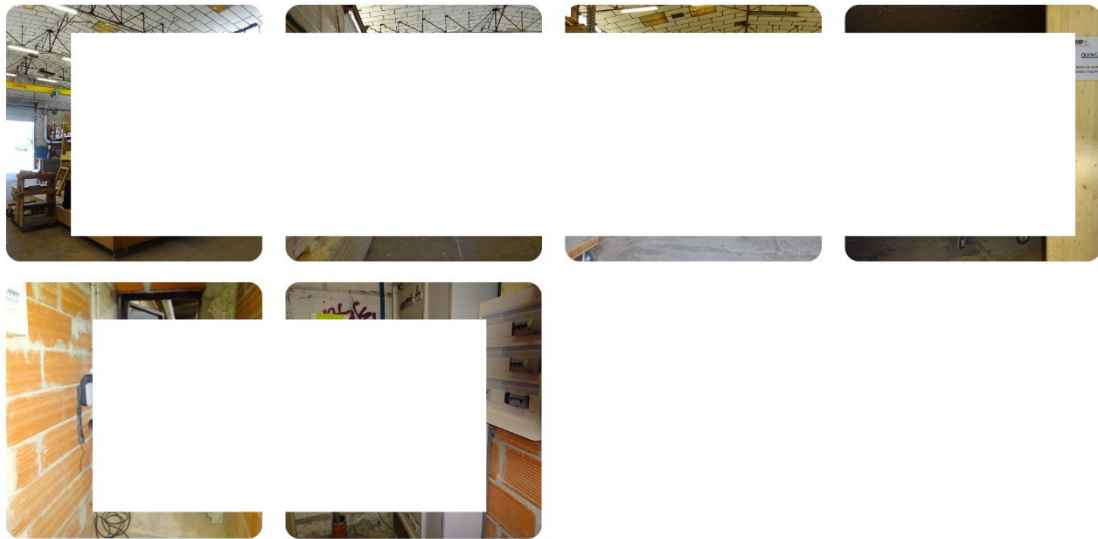


Figure 4 coupe zone ■

Commentaire :

Cette partie de bâtiment est en état d'usage.

Il conviendra de vérifier la conformité de l'installation électrique.

En partie n°2 la hauteur à la faitière est de 8.45m permettant des possibilités importantes d'entreposage. La couverture en panneaux de fibre ciment est susceptibles de contenir des fibres d'amiante.

Rappel : La réglementation en vigueur en cas de travaux sur les bâtiments datant d'avant 1997 :

En cas de travaux dans un bâtiment construit avant 1997, la loi française (arrêté du 16 juillet 2019, modifié par l'arrêté du 23 janvier 2020) impose au donneur d'ordre – entreprise ou particulier - de faire réaliser un Repérage Amiante avant Travaux - RAT.

Cela consiste à faire appel à un diagnostiqueur immobilier - opérateur de repérage certifié mention - qui interviendra sur le périmètre des travaux afin de déterminer la présence ou non d'amiante.

Si la présence d'amiante est révélée, il est alors nécessaire de faire appel à une entreprise pour réaliser les travaux portant sur les matériaux ou produits amiantés en lui fournissant le rapport du diagnostiqueur.

Cette entreprise devra mettre en œuvre les modes opératoires et mesures de protection individuelles et collectives obligatoires en présence d'amiante

Partie n°3 extérieur :

Construction d'un garage métallique pour le chariot élévateur.

Stockage couvert le long du bâtiment, entreposage non couvert le long de la clôture séparative

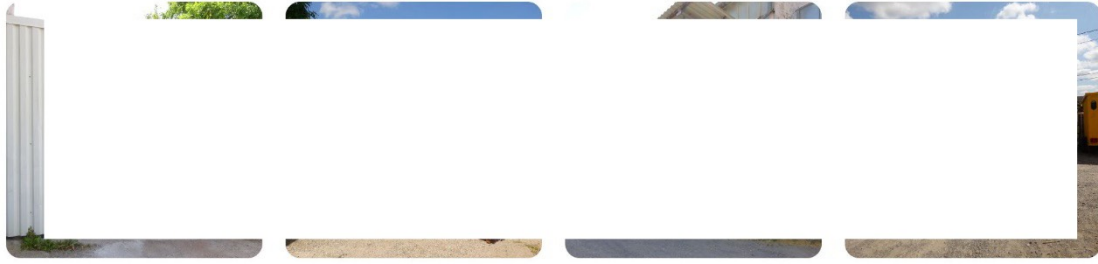


Figure 5 coupes stockage et garage extérieur

Commentaire :

La zone d'entreposage extérieure et retenue pour mémoire.

I.1.1 Etat des surfaces :

Surfaces utiles (intérieur, close et couverte)

Reproduction interdite

Nous avons procédé à un relevé des surfaces via mètre laser modèle Leica Disto X3. Surfaces non contractuelles, la responsabilité de l'expert ne peut être engagée.

La responsabilité de l'expert ne peut être engagée sur les surfaces communiquées par le donneur d'ordre. Toutefois, si des différences de surfaces étaient constatées à la suite d'un relevé effectué par un géomètre expert, il conviendrait de modifier en conséquence, nos calculs et résultats.

Définitions :

La surface utile pondérée répond à une pratique mais n'a pas de définition légale. Elle s'obtient en déduisant de la surface plancher

- *les éléments architecturaux comme les murs extérieurs, murs de refend...*
- *les circulations verticales comme les escaliers, ascenseur...*
- *les gaines techniques.*
Elle peut se décomposer en trois éléments
- *Les circulations horizontales*
- *les locaux à caractères social et sanitaire*
- *les surface réservées aux postes de travail.*

Source Traité de l'évaluation des biens de M.HUYGHE et le Vademecum de l'expertise

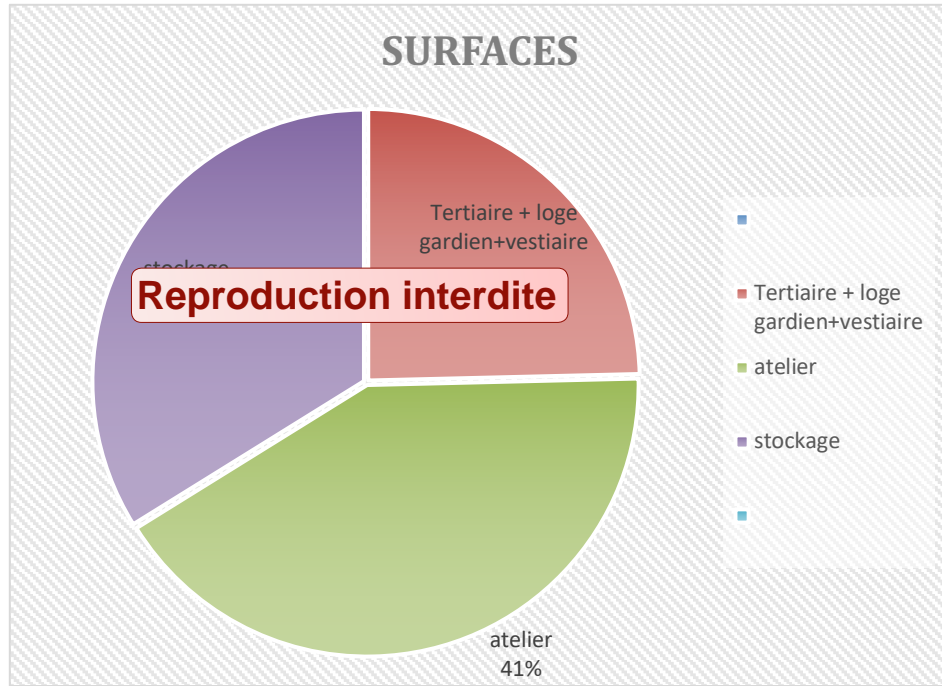
| Désignation | Surfaces m ² utile non pondérée | Pondération retenue | Surfaces m ² utile pondérée |
|-----------------------------|--|------------------------|--|
| TERTIAIRE | | | |
| RDC | | | |
| Accueil | ■ | ■ | ■ |
| Bureau 1 droite | ■ | ■ | ■ |
| Sanitaire | ■ | ■ | ■ |
| Salle de repos/repas | ■ | ■ | ■ |
| Sous total | ■ | ■ | ■ |
| ETAGE | | | |
| Circulation horizontale | ■ | ■ | ■ |
| Bureau 2 droite | ■ | ■ | ■ |
| Bureau 3 face | ■ | ■ | ■ |
| Bureau 4 | ■ | ■ | ■ |
| Bureau rochelle | ■ | ■ | ■ |
| Piece informatique /serveur | ■ | ■ | ■ |
| Piece archivage | ■ | ■ | ■ |
| Sous total | ■ | ■ | ■ |
| TOTAL | ■ | ■ | ■ |

| Désignation | Surfaces m ² utile non pondérée | Pondération retenue | Surfaces m ² utile pondérée |
|---|--|---------------------|--|
| STOKAGE ET ATELIER | | | |
| Partie 1 zone zinguerie | | | |
| Circulation horizontale | ■ | ■ | ■ 9 |
| Espace stockage aveugle | ■ | ■ | ■ |
| Atelier | ■ | ■ | ■ |
| Stockage porte sectionnelle | ■ | ■ | ■ |
| Stockage petite matériel | ■ | ■ | ■ |
| Vestiaire et sanitaire | ■ | ■ | ■ |
| Sous total | ■ | ■ | ■ |
| Partie 2 zone bois RDC | | | |
| Atelier | ■ | ■ | ■ |
| Quincaillerie | ■ | ■ | ■ |
| entreposage outils | ■ | ■ | ■ |
| Local électrique | ■ | ■ | ■ |
| Sous total | ■ | ■ | ■ |
| Partie 2 zone bois étage | | | |
| Mezzanine stockage | ■ | ■ | ■ |
| Logement gardien | ■ | ■ | ■ |
| Circulation horizontale coursive/stock | ■ | ■ | ■ |
| Sous total | ■ | ■ | ■ |
| Partie 3 zone garage chariot | ■ | | |
| Sous total garage | ■ | ■ | ■ |
| TOTAL | ■ | ■ | ■ |
| SURFACE GLOBALE | ■ | ■ | ■ |

Reproduction interdite

Surface utile globale non pondérée arrondie ■ m²
 Surface utile globale pondérée arrondie ■ m²

Répartition des Surfaces en %



Tertiaire + loge gardien + vestiaire : []m²

Atelier : []m²

Stockage : []m²

L'observatoire régional de l'immobilier (ORIE) propose une définition est une classification des locaux de l'espèce en distinguant les entrepôts destinés aux fonctions de stockage et de distribution, les locaux PME/PMI regroupant toutes les fonctions de l'entreprise, et les locaux mixtes plus tertiariés et le plus souvent dédiés aux activités de haute technologie (40% de bureau au moins)

Trois catégories (A, B ou C) ont été identifiées selon leur adéquation à différents critères de fonctionnalité

A Pour les entrepôts : date de construction ou de rénovation, hauteur utile, profondeur de l'aire de manœuvre, chauffage isolation, sécurité incendie, résistance au sol, planéité du sol.

B Pour les locaux d'activité Polyvalent PME/PMI : date de construction ou de rénovation, accessibilité de plain-pied, importance relative des bureaux, résistance au sol

C Pour les locaux mixtes : date de construction ou de rénovation, accessibilités de plain-pied, baies de livraison, hauteur, nombre niveaux, résistance au sol. Ascenseur, monte-charge, pourcentage de bureaux 40% à 50%

En complément Le Vademecum de l'expertise distingue 5 familles d'immeuble d'entreprise dont les caractéristiques techniques **sont normalisées** et étroitement liées à la destination du local. La surface moyenne et le pourcentage de surface tertiaire est un moyen simple de les identifier.

| Famille de locaux | % de surface tertiaire | hauteur | Surface moyenne |
|---|------------------------|---------|-----------------|
| 1-Local à usage de stockage, intégrant les plates-formes logistiques | | | |
| 2-Local commercial d'activité usage : Stockage +clientèle | 5 | | 2 |
| 3-Local de fabrication activité : fabrication, prédominante , production + stokage - Petit atelier , local artisanal, usine | 2 | | |
| 4- local de fabrication mixte : fabrication +tertiaire, PME industrielle ou commerciale, service après-ve | 25 | i | |
| 4- Local Polyvalent pour des entreprises de service | | | |
| 5- Bureau | 100% | | |

Source Vademecum de l'expertise

Appréciations :

Après visite sur site et, aux vus de la configuration, distribution des surfaces ainsi que des aménagements ce local d'activité appartient à la famille des locaux de fabrication.

En fonction des besoins de l'activité, le bâtiment a connu diverses extensions. Aujourd'hui, de conception ancienne, il ne correspond plus à la demande actuelle, de locaux plus normalisés.

Source livret de construction Vademecum expertise

Urbanisme

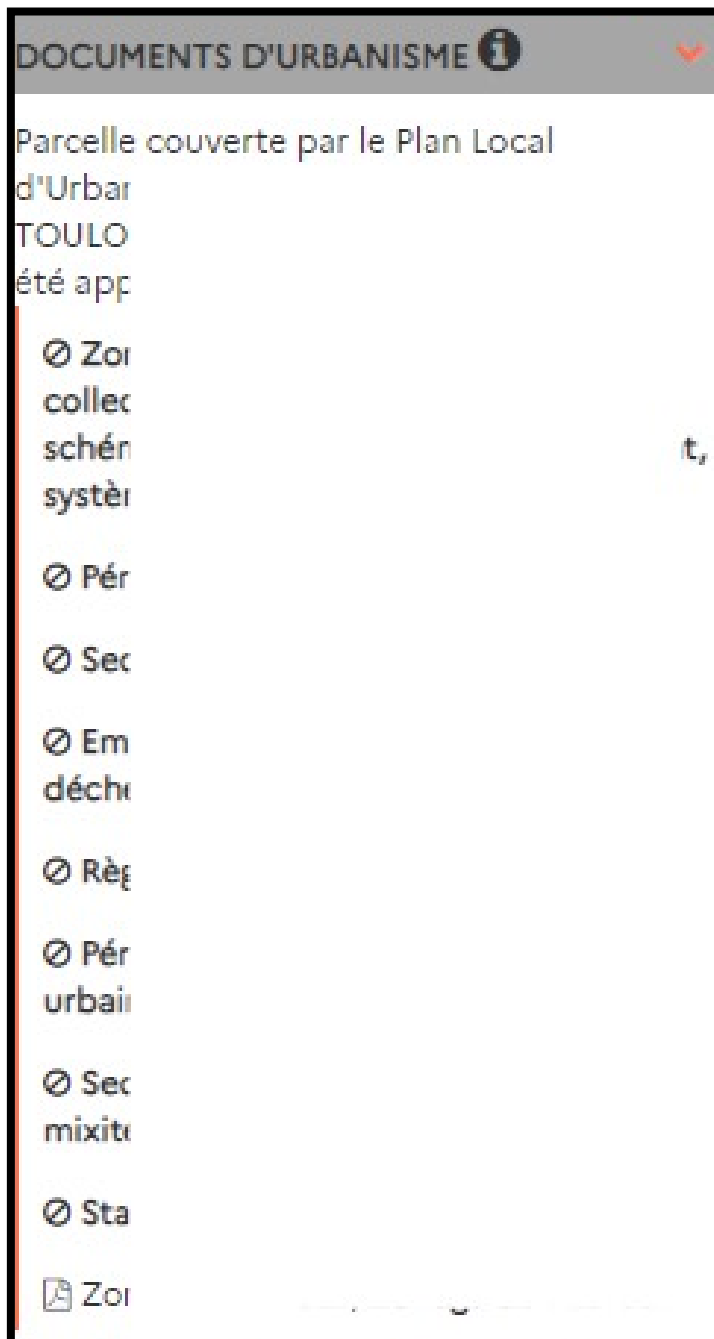
3^e modification Plu + PPRS *en annexe 2.*

PLU approuvé le 22/06/2023

En zones urbaines dites "zones ■", correspondent soit à des territoires déjà urbanisés, soit à des territoires dans lesquels les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Zone urbaine économique





Article 6

Toute construction doit être implantée à une distance de 4 m minimale par rapport à la limite: des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique, de l'emplacement réservé destiné aux voies et ouvrages publics.

Article 7

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée présent règlement avec un minimum de 4 m ($D \geq H/2$, min. 4 m), toutefois, une construction peut être implantée

sur une ou plusieurs limites séparatives, à condition :

- soit que la partie de la construction ainsi édifiée s'inscrive dans la surface verticale définie sur cette limite séparative par la construction voisine déjà existante.
- soit que ces limites ne constituent pas également une limite d'une zone UE avec une autre zone.

Article 9

Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.

Article 10

La hauteur absolue de toute construction ne peut excéder : 16 m.

Article 12

Pour les constructions à destination d'artisanat de plus de 625 m² de surface de plancher existante et projetée sur l'unité foncière : au minimum 1 place pour 29m² de surface de plancher, étant précisé qu'il ne pourra être créé plus d'une place pour 10 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à destination d'entrepôt : au minimum 1 place pour 97 m² de surface de plancher, étant précisé qu'il ne pourra être créé plus d'une place pour 10 m² de surface de plancher.

Article 13

Excepté pour les constructions à destination de service public ou d'intérêt collectif, une superficie en pleine terre d'au moins 20 % de la surface de l'unité foncière, doit être aménagée en espace paysager avec de la terre meuble et comporter au moins un arbre de haute tige par tranche de 75 m² de surface exigée en pleine terre.

Commentaire : Au vu [REDACTED] at.

Ces [REDACTED].

Situation juridique et conditions d'occupation

Immeuble en monopropriété :

Taxe foncière 2022 : [REDACTED] € (Annexe n°4)

bail commercial (Annexe n°3)

Les parties :

La [REDACTED] société civile immobilière au capita [REDACTED] ayant son siège social au [REDACTED]

TOULOUSE sous le numéro [REDACTED] CS TOULOUSE, représentée par la société [REDACTED]

Ci-après dénommée le « *Bailleur* »,
D'une part,

ET

La société [REDACTED]
Société [REDACTED]
[REDACTED], représentée par Monsieur [REDACTED]
[REDACTED] Gérant,

Désignation :

[REDACTED] n ensemble
immobilier à usage industriel constituant les lots n [REDACTED] section [REDACTED]

Le Preneur déclare qu'il entend exercer dans les Locaux les activités suivantes :
Conception, mise en œuvre et entretien de charpentes,
Constructions bois, de couverture, de zinguerie et d'escaliers,
Isolation, bardage et étanchéité

Durée :

Le Bail est consenti et accepté pour une durée de neuf (9) ans années à compter rétroactivement du 1er avril [REDACTED]

Pour information : Bail initial de 9 ans signé le [REDACTED] entre le bailleur et la société [REDACTED] résilié par acte d'avocat le [REDACTED]

Loyer :

Loyer annuel de Q [REDACTED]) hors taxes et hors charges

Indexation :

Le loyer sera indexé sur l'indice trimestriel des loyers commerciaux publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques. le dernier indice connu à ce jour est celui du 1er trimestre de l'année 2019 s'élève à 114,64.

Les Parties conviennent expressément que le loyer stipulé ci avant sera révisé chaque année, le 1er avril (sur la base de l'indice de référence du 1er trimestre de l'année en cours), automatiquement et sans que le Bailleur ou le Preneur n'ait à formuler de demande particulière à cette fin.

Les Parties conviennent que la première révision d'interviendra le 1er avril 2020

Loyers indexé 1T 2023 128.68 - JO du 25/03/2023 soit [REDACTED]7€/hc/ht

Observation :

Nous constatons que la SCI et la SCP ont les mêmes gérants. Il y a donc communauté d'intérêts entre le preneur et bailleur avec risque de bail à convenance. Dans ce contexte , nous vérifierons si le loyer au bail indexé est cohérent au loyer de marché.

EVALUATION

Analyse De Marche 2023 - Global

Source CBRE Research

1/ Point de bascule

Point de bascule : « instant à partir duquel les choses vont différemment ».

Incontestablement, un certain nombre de points de bascule ont été franchis en 2022 : prise de conscience large des enjeux climatiques suite aux événements de l'été, remontée vertigineuse du coût de l'argent et retour à un monde inflationniste.

Ces différents points de bascule nous apparaissent comme les clés de lecture principales de l'*outlook* immobilier pour l'année qui s'ouvre.

Face aux enjeux climatiques, au-delà d'une réglementation plus contraignante, ce sont les cahiers des charges des utilisateurs qui se modifient en profondeur et viennent interroger la qualité des immeubles. Après l'accélération de l'obsolescence géographique en 2022, 2023 verra l'accélération de « l'obsolescence carbone » des immeubles.

Les mécanismes ayant abouti à la remontée vertigineuse du coût de l'argent sont bien compris de tous. Néanmoins, elle a été inattendue dans son ampleur et il reste difficile de prévoir à quel horizon, voire

à quel niveau, le coût de l'argent se stabilisera. Or, cette stabilisation est la condition nécessaire permettant de rétablir un consensus de prix entre acheteurs et vendeurs et de rouvrir largement le marché de l'investissement. Gageons que ce consensus soit trouvé dans un calendrier raisonnable permettant au marché de l'investissement de retrouver de la vigueur sur la 2^{ème} partie de 2023.

Enfin, l'inflation - marqueur d'un temps que les moins de quarante ans ne peuvent pas connaître - a fait un retour marqué, dépassant 10 % en zone Euro, au pic, en 2022. La décrue devrait être lente et l'inflation restera un thème fort de 2023 : élément de soutien des loyers à travers l'indexation, mais aussi – et surtout – vrai enjeu pour les utilisateurs dans leur capacité à passer cette inflation des coûts (énergie, salaires, loyers, etc.) dans leurs prix de vente. Quelles stratégies de limitation de la hausse des coûts vont être mises en place ? Et pour quels choix immobiliers entre rétention des talents et préservation des marges ?

Et en même temps, si cette succession de chocs et de bascule peuvent inquiéter, ne perdons pas de vue la capacité éprouvée de résistance de nos économies : la Banque de France table pour 2023 sur une progression du PIB, certes modeste, de 0,3 %, avant un rebond plus marqué en 2024. La BCE anticipe une décrue progressive de l'inflation, de 8,4 % en zone Euro en 2022, à 6,3 % en 2023 puis 3,4 % en 2024. Enfin, pour la Banque de France, l'emploi devrait être préservé, avec un taux de chômage quasi stable en 2023, et la consommation des ménages, atone en 2023, progressera plus franchement en 2024.

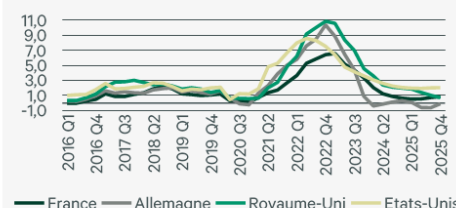
Cette récession tant de fois annoncée

Les chocs externes des 12 derniers mois sont tels qu'une récession apparaît inévitable : choc inflationniste, forte hausse des prix de l'énergie, guerre en Ukraine, pour ne citer que les principaux. Pour autant, l'économie française a, jusqu'à maintenant, tenu le(s) choc(s) avec une croissance du PIB attendue pour 2022 à 2,5 % et, s'il y aura très probablement récession technique (deux trimestres de suite de baisse du PIB) au 1^{er} semestre 2023, elle devrait être de faible ampleur et de courte durée : en effet, la Banque de France anticipe une croissance du PIB en 2023 de 0,3 %, i.e. pas de recul sur l'ensemble de l'année, puis une reprise plus franche de la croissance à partir de 2024, avec +1,2 % en 2024 et +1,8 % en 2025.

L'inflation, toujours et encore la clé du scénario économique

Alors que l'inflation n'avait que rarement, et furtivement, dépassé le seuil de 2 % dans la zone Euro depuis sa création en 1999, elle a soudainement, d'abord sous l'effet de la réouverture des économies à la fin des périodes de confinement, bondi au-dessus de 2 % au début de 2021, pour dépasser 10 % sur le dernier trimestre de 2022. Les chocs successifs sur les chaînes d'approvisionnement liés à la stratégie initiale « zéro Covid » en Chine, puis la forte hausse des prix de l'énergie et des prix alimentaires liées à la guerre en Ukraine, expliquent en grande partie cette forte inflation. La persistance de ces chocs et le fait que l'inflation des prix de l'énergie se soit maintenant transmise à l'inflation sous-jacente amène la Banque Centrale Européenne à n'anticiper qu'un recul modéré de l'inflation en 2023 et 2024, à, respectivement, 6,3 % et 3,4 %. A ce stade, la BCE n'anticipe une inflation proche de sa cible qu'à horizon 2025.

Visuel 1 : Inflation des prix à la consommation (IPCH, en %)



Source : Oxford Economics, T4 2022

Visuel 2 : Croissance du PIB pour la France (en %)



Source : Oxford Economics, T4 2022

La BCE devrait maintenir le cap du resserrement monétaire en 2023

Face à cette inflation forte, la BCE n'a pas d'autre choix que de maintenir une politique de resserrement monétaire stricte : sur les 6 derniers mois de l'année 2022, la BCE a remonté ses taux à 4 reprises, pour un total de 250 pb. Le principal taux directeur, le taux de refinancement, atteint ainsi 2,5 % à fin 2022. Pour 2023, la BCE a d'ores et déjà fait savoir qu'elle prévoyait de continuer à relever ses taux « sensiblement à un rythme régulier, afin d'atteindre des niveaux suffisamment restrictifs pour assurer un retour au plus tôt de l'inflation vers l'objectif de 2 % à moyen terme ».

Quelles conséquences pour les ménages et les entreprises ?

Dans le scénario actuel d'une récession courte et peu profonde, le marché du travail devrait rester relativement résistant, dans un contexte de pénurie de main d'œuvre toujours persistant. Ainsi, en France, alors que le taux de chômage s'établit à 7,3 %, la Banque de France table sur un taux à 7,5 % en 2023, puis 8,2 % en 2024.

Le pouvoir d'achat des ménages souffrira de la forte inflation, qui reculera, de, respectivement 0,6 % et 0,4 % en 2022 et 2023, avant de progresser à nouveau en 2024, selon les données de la Banque de France. Dès lors, les dépenses de consommation des ménages ne devraient que progresser de 0,3 %, en 2023, et 1,1 % en 2024.

Enfin, les entreprises verront leurs marges baisser, étant donné la hausse des coûts de production. En outre, la normalisation des conditions de financement devrait peser sur leur capacité à investir.

L'amorce d'un nouveau cycle immobilier

Un nouveau paradigme : la fin des taux bas

2022 a été une année particulière, marquée par les soubresauts financiers et géopolitiques : les hausses successives des taux directeurs de la BCE et la remontée des taux obligataires ne pouvaient rester sans impact sur les taux de rendement immobiliers et *in fine* sur les volumes investis.

L'ensemble des classes d'actifs ont ainsi connu une décompression rapide des taux, avec néanmoins quelques différences notables, en fonction de différents éléments modérateurs.

Sans consensus de prix, le marché se grippe dans l'immédiat

La fin d'une ère de taux particulièrement bas, et même négatifs, fait désormais consensus : même si l'OAT pourrait rebaisser un peu en 2023, cela devrait rester marginal. Néanmoins, faute de référentiel commun, il n'y a pas actuellement de convergence entre vendeurs et acheteurs sur les prix. Le marché se grippe : beaucoup de sujets ont été tout simplement retirés. On estime que ce sont 5 Mds€ qui sont actuellement gelés et qui pourraient revenir sur le marché dans des circonstances plus favorables.

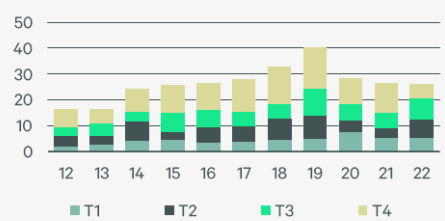
Les acheteurs reprennent la main en 2023

La revue des valeurs d'expertise à fin d'année est une première étape, mais ne suffira pas. Nous prévoyons que le marché ne pourra retrouver de la fluidité - au mieux - qu'en deuxième partie de 2023, une fois les corrections de prix actées dans les premières transactions. Une fois cela fait, les acheteurs devraient reprendre la main dans le marché actuel, ce qui n'était pas le cas depuis bien longtemps.

Une hiérarchie des actifs financiers bouleversée

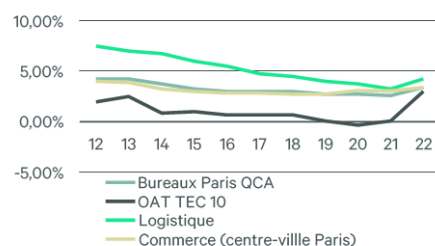
La hausse forte et soudaine du taux sans risque a bouleversé la hiérarchie des actifs financiers : alors que l'OAT offre désormais un

Visuel 4 : Volumes investis en immobilier banalisé (en Mds€)



Source : CBRE Research, Immostat, T4 2022

Visuel 5 : Evolution comparée des taux de rendement prime



Source : CBRE Research, Banque de France, T4 2022

placement sécurisé assorti d'une bonne rémunération, quelle sera la place de l'immobilier dans les allocations d'actifs ?

Nous prévoyons une moindre allocation vers l'immobilier de certains acteurs qui étaient venus, ces dernières années, attirés par un rendement supérieur, dans un contexte de taux obligataires bas : assureurs, institutionnels... privilégieront d'autres produits financiers en 2023, devenus plus rémunérateurs mais surtout plus liquides.

La conséquence en sera une moindre pression à l'achat : en effet, ces dernières années, la concurrence avait été rude et la multiplication des acteurs avait contribué, en plus du faible coût de l'argent, à l'augmentation des valeurs vénales et à la compression des taux immobiliers.

Malgré cela, l'immobilier devrait rester attractif une fois passé le pic de l'inflation et les conditions financières stabilisées ; car les fondamentaux sont là et un certain nombre d'acteurs auront de toute façon besoin de placer leurs capitaux (notamment les collecteurs d'épargne, dont les SCPI).

Moins de dette, mais aussi moins d'équité disponible ?

Plus globalement, ce sont tous les acteurs qui ont traditionnellement recours à l'effet levier qui devraient particulièrement être affectés par les nouvelles conditions d'emprunt. Les banques seront plus sélectives, les taux d'emprunt plus élevés, et les prêteurs alternatifs ne suffiront pas à compenser, et de toute façon à des conditions différentes.

Les liquidités seront toujours là mais probablement moins abondantes que par le passé : en effet, la réduction du bilan des banques centrales en 2023 ne sera pas sans impact sur la disponibilité des liquidités sur le marché.

2 / Le carbone les enjeux d'aujourd'hui et de demain.

Les effets du changement climatique s'amplifieront dans la prochaine décennie. Les politiques et réglementations évoluent rapidement pour limiter les émissions de gaz à effet de serre d'ici 2025-2028

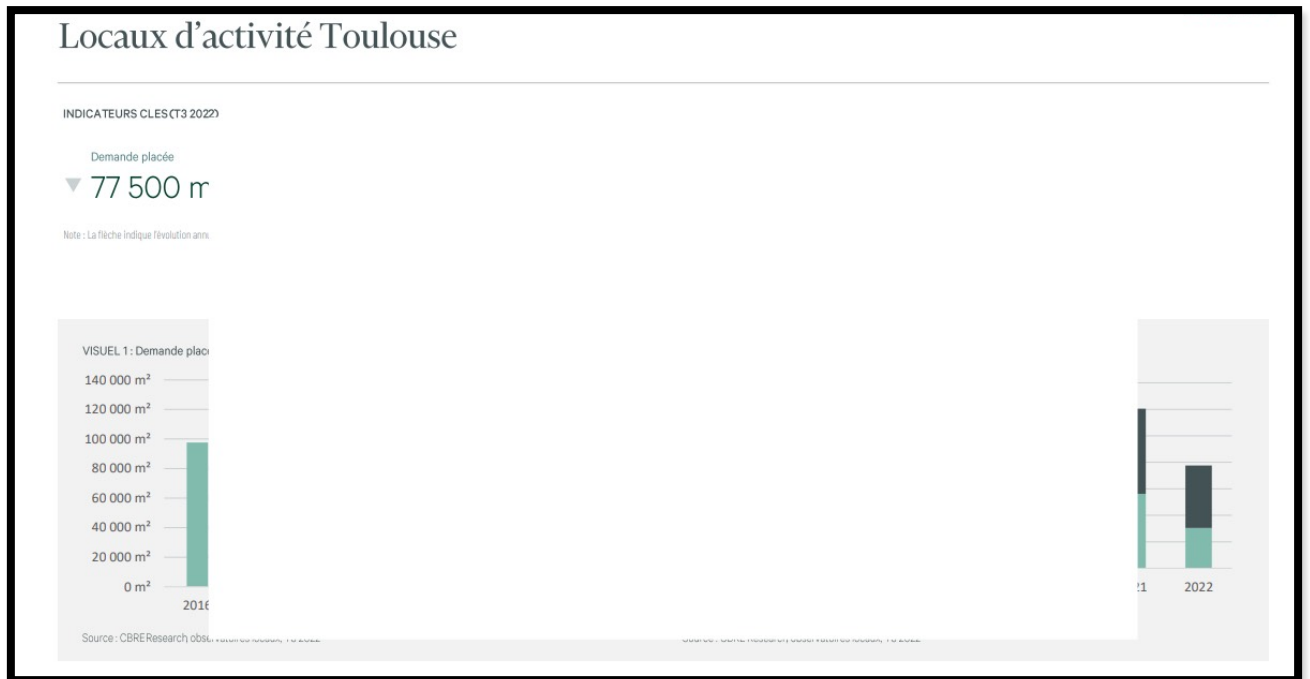
Le carbone : un des vecteurs de transformation du marché immobilier

Le carbone est l'objet d'un changement des règles pour le secteur immobilier, tant par la mise en place de nouvelles réglementations que par l'évolution des attentes des investisseurs et du marché en termes de prise en compte de cette dimension sur le volet gestion et réduction du risque.

Le changement est déjà en cours avec une évolution progressive de la manière dont le bâti est construit et transformé, au-delà du bâtiment basse consommation : priorité à la rénovation, nouveaux procédés constructifs, systèmes d'énergie et de chauffage optimisés, rôle des occupants.

Les bâtiments prennent un rôle serviciel croissant, à travers la production décentralisée d'énergie et le raccordement à des réseaux énergétiques locaux. Cette dimension servicielle est fortement liée au volet technologique de la transition, consommateur de ressources cependant.

Synthèse : Locaux d'activité 3 Trimestre 2022 TOULOUSE



Source CBRE

Marché locatif local d'activité

1 / Valeur de marché locatif généraliste

Commune de Toulouse -source [REDACTED]

PROVINCE

LOCAUX INDUSTRIELS

| DÉPARTEMENTS | LOC. IND. | ENTREPÔTS | TERRAINS |
|--------------|-----------|-----------|---------------|
| | | | A USAGE EL |
| [REDACTED] | | | - |
| [REDACTED] | | | - |
| [REDACTED] | | | 4 |
| [REDACTED] | | | 3 |
| [REDACTED] | | | - |

Location entrepôts anciens

Location local individuel anciens

Généralités

du marché analysé. »

Valeur locative marché généraliste

Soit valeur locative du local d'activité expertisé suivant les données du

$$= (\text{Tertiaire} + \text{loge gardien} + \text{vestiaire} : [REDACTED] \text{m}^2 + \text{Atelier} : [REDACTED] \text{m}^2) \times [REDACTED]$$

$$[REDACTED] \text{€} = \text{Stockage} : [REDACTED] \text{m}^2 \times [REDACTED]$$

Valeur locative de marché généraliste local expertisé [REDACTED]€

2/ Valeur de marché locaux d'activité second main 3° trimestre 2022 à Toulouse

Fouchette Ht/hc/a de [REDACTED] €

Moyenne retenue [REDACTED]

(source [REDACTED]upra)

Valeur locative marche 3°trimestre

Soit valeur locative de marché 3T du local expertisé Ht/Hc/a : [REDACTED]0 € = 1 [REDACTED] x [REDACTED]

3 / Valeur de marché comparative - locatif sectoriel

Location Entrepôt 4 860 m²

31

Publiée il y a 3

Dépôt de garar
Taxe foncière :

ENTREPÔT:

TOULOUSE SE
À proximité im
Ce site dispose
Façade, électri
420 m² de bure
Possibilité de f

Locatio

3 ulo

Publiée il y a 2 n

Pourcentage d'h
Charges locative

[Consulter le bar](#)

Local d'activ

A LOUER - TOUL
Local d'activité c
Descriptif :
A louer local d'a
- d'un showroom
- de bureaux sur

Locatio

31

Pu

Honoraires pr

Charges locatives : 2 652 € HT / an

[Consulter le barème d'honoraires](#)

Locatio

TOULOU
composi
Proche p
similaire

Les info

Carac

Bâti

Accès pi

Parking

Marché mutations

1 / Valeur de marché locatif généraliste

Commune de Toulouse -source [REDACTED]

PROVINCE LOCAUX INDUSTRIELS ENTREPÔTS TERRAINS INDUSTRIELS 005

| DÉPARTEMENTS VILLES | LOC. IND. | | ENTREPÔTS | | TERRAINS A USAGE INDUSTRIEL |
|------------------------|-----------|----------|-----------|----------|-----------------------------------|
| | Vente | Location | Vente | Location | |
| Porte | | | | | |
| Reve | | | | | |
| St-G | | | | | |
| Touk | | | | | |
| Tourn | | | | | |

Vente entrepôts anciens [REDACTED] €/m²

Vente local individuel anciens [REDACTED] €/m²/ht/hc/a

Généralités LE

« vente et location » donnent des moyennes indicatives qui reflètent la tendance locale du marché analysé. » yennes. Les

2/ Zone de recherche – Toulouse

Locaux d'activité

Critères de recherche :

- surface utile de 900m² à 1500m²
- Parcelle > 1000m²
- Période 2021-2022

Source GEOFONCIER DVF EXPERT

Géofoncier EXPERT DVF EXPERT

Bâtiments Montant 900 - 1 500 m² Plus de filtres(1)

Résultats de la recherche Affichage limité à 100 résultats 1/1

Détails Statistiques

| Date mutation | Adresse | REF.CAD | Surf.Hab | Sup.Terr | Prix | Prix/m ² Hab | Prix/m ² Terr | Sélectionné |
|---------------|----------------|---------|----------|----------|------|-------------------------|--------------------------|-------------|
| 21/12/2022 | 324 B RTE D'ES | | | | | | | |
| 30/09/2022 | 8 IMP MARCEL | | | | | | | |
| 30/09/2022 | 2 IMP MARCEL | | | | | | | |
| 29/09/2022 | 45 AV MARCEL | | | | | | | |
| 29/09/2022 | 3 AV DE L EURK | | | | | | | |
| 19/09/2022 | CHE DE LA LEV | | | | | | | |
| 08/07/2022 | RUE JEAN GAYF | | | | | | | |
| 28/06/2022 | 20 RUE ROODE | | | | | | | |
| 07/06/2022 | 10 RUE D'ALSA | | | | | | | |
| 31/05/2022 | 27 T RUE JULES | | | | | | | |
| 31/05/2022 | 14 RUE ISABEL | | | | | | | |
| 16/05/2022 | 88 AV DE LA CC | | | | | | | |
| 29/04/2022 | 13 AV DE LARR | | | | | | | |
| 29/04/2022 | 214 RTE DE SA | | | | | | | |
| 25/03/2022 | 104 B CHE DE I | | | | | | | |
| 19/01/2022 | 31 RUE DES AM | | | | | | | |
| 24/12/2021 | 7 RUE J F KENN | | | | | | | |
| 01/12/2021 | 3 AV DE L EURK | | | | | | | |
| 30/11/2021 | AV DE GRANDE | | | | | | | |
| 28/10/2021 | 20 BD DE THIB | | | | | | | |

| Date mutation | Adresse | REF.CAD | Surf.Hab | Sup.Terr | Prix | Prix/m2Hab | Prix/m2Terr | Sélectionné |
|---------------|--------------|---------|----------|----------|------|------------|-------------|-------------|
| 19/01/2022 | 31 RUE DES | | | | | | | |
| 24/12/2021 | 7 RUE J F KE | | | | | | | |
| 01/12/2021 | 3 AV DE L E | | | | | | | |
| 30/11/2021 | AV DE GRAM | | | | | | | |
| 28/10/2021 | 20 BD DE TI | | | | | | | |
| 22/10/2021 | 50 AV DE GI | | | | | | | |
| 19/10/2021 | 15 IMP DIDI | | | | | | | |
| 07/10/2021 | 2 IMP BARE | | | | | | | |
| 01/10/2021 | 13 RUE DU | | | | | | | |
| 30/09/2021 | 263 RUE LE | | | | | | | |
| 29/09/2021 | 68 RUE DAY | | | | | | | |
| 29/09/2021 | 3 AV DE L E | | | | | | | |
| 31/08/2021 | 9002 CHE D | | | | | | | |
| 30/08/2021 | AV DE FROM | | | | | | | |
| 29/07/2021 | 33 RTE DE I | | | | | | | |
| 28/07/2021 | 624 AV DU J | | | | | | | |
| 25/06/2021 | 7 RUE CLEM | | | | | | | |
| 17/06/2021 | 150 RUE NI | | | | | | | |
| 16/06/2021 | LE PAGE 31 | | | | | | | |
| 21/05/2021 | 16 RUE PHV | | | | | | | |
| 21/05/2021 | 16 RUE PHV | | | | | | | |
| 15/04/2021 | 52 RUE DES | | | | | | | |
| 30/03/2021 | 17 BD DE SI | | | | | | | |
| 15/03/2021 | 27 AV LARR | | | | | | | |
| 10/02/2021 | 13 AV DE FC | | | | | | | |
| 29/01/2021 | 35 RUE DU | | | | | | | |
| 21/01/2021 | 57 RUE ERM | | | | | | | |

Détails Stat

| Type | Surf.Hab | Sup.Terr | Prix |
|-----------------------|----------|----------|------|
| Minimum | | | 00 |
| Maximum | | | 000 |
| Moyenne arithmétique | | | 99 |
| Moyenne réduite (20%) | | | 250 |
| Mediane | | | 97 |

Prix moyen de marché/m² non pondéré arrondi 8 € (= 91)

Décret tertiaire

Décret tertiaire

Loi ELAN 2018 – 1

Il oblige à un suivi annuel des données de consommation d'énergie

Qui

Les obligations de réduction de

Quoi

Il concerne : Les commerces, établissement scolaire, établissement de santé, logistique, gare, aéroports, bureaux, salle de spectacle.....

- > Bâtiments

I bâtiment

- > Parties de bâtiment (mixte) avec activités tertiaires sur SP > 1000 m2

Surfaces cumulées dans un bâtiment à usage tertiaire

Reproduction interdite

- > Bâtiments sur une unité foncière/site avec activités tertiaires sur SP > 1000 m2

Surfaces cumulées d'activités tertiaire sur une unité foncière

Quand

Les échéances réglementaires

ARRÊTÉ MODIFICATIF N°1 + ANNONCE MINISTÈRE



(source AFNOR)

Où

Déclaration de ses consommation de référence 2010 ou postérieur à 2010 sur la plateforme

La plateforme permet de générer automatiquement pour chaque bâtiment :

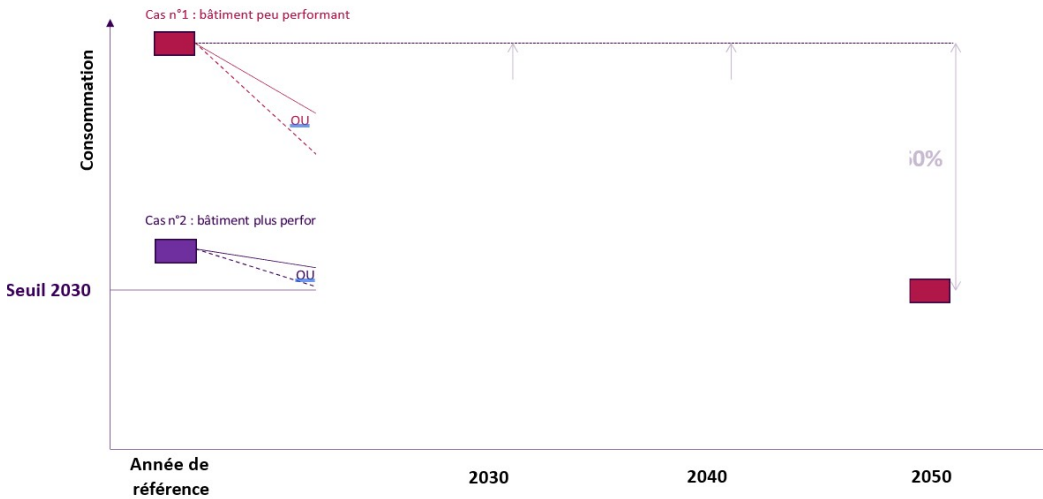
- les consommations

ondantes aux consommations énergétiques annuelles par énergie

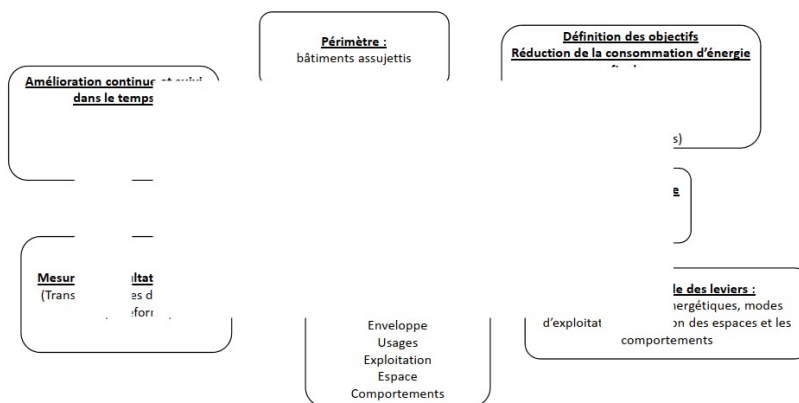
- l'attestation numérique annuelle mentionnée à l'article R. 131-43 du décret, qui permet de communiquer sur l'atteinte des objectifs (par voie d'affichage ou autre)

Les Objectifs

DECRET : Détermination des objectifs de réduction de la consommation d'énergie finale



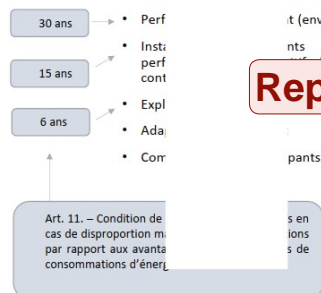
Objectifs de réduction de la consommation d'énergie finale (valeur absolue) :
 - 40 % (ou seuil) à horizon 2030
 - 50 % (ou seuil) à horizon 2050



(source Afnor)

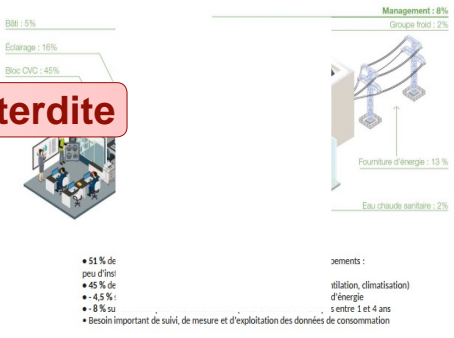
Les leviers

LES DIFFÉRENTS LEVIERS ÉVOQUÉS DANS LE DECRET



ACTIONS D'AMÉLIORATION RETENUES DANS LES SCENARII PRÉCONISÉS : BATIMENT

Reproduction interdite



(source Afnor)

A savoir

Dans le cadre d'une vente immobilière cette attestation numérique est obligatoire

Conclusion :

La surface utile de cette immeuble est supérieur à 1000m². Le bailleur ou locataire doit nécessairement faire sa déclaration de consommation sur la plateforme **ERAT**.

Par simple constat visuel dans la partie tertiaire, il peut être constaté que le bâtiment est équipé d'un système de gestion de l'éclairage (D). La mise en œuvre de minuteur dans le sanitaire, l'installation d'une horloge/programmateur pour une coupure des éclairages et système de chauffage sur plage horaire définie.

Les éventuels travaux d'amélioration énergétique réalisés sur le bâtiment, ce qui n'est pas le cas pour les autres parties du local.

Un audit énergétique réglementaire a permis d'identifier des actions d'améliorations.

Diagnostic des forces et faiblesses

Compte tenu des commentaires dans notre rapport, nous estimons les forces et les faiblesses du bien immobilier étudié comme ci-après :

| FORCES | FAIBLESSES |
|---|--|
| Localisation, visibilité Stockage extérieur important Unité foncière importante | Immeuble vieillissant, inadaptation des locaux par rapport au marché Accès limité gros porteur ché |
| OPPORTUNITES | MENACES |
| Appartement gardien – bureau possible | Décret tertiaire Toiture en fibre susceptible de contenir de l'amiante |

Reproduction interdite

Dans le cadre de la présente évaluation, les biens et droits immobiliers seront considérés :

- En l'état actuel d'aménagement
- Occupé
- Sans vérification de l'usage du bien au sens des articles L. 631-7 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation.
- Sans vérification de la destination du bien au sens des articles R. 123-9 et R. 421-14 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Pour déterminer la valeur locative, nous avons procédé en deux étapes soit :

- **La méthode financière basée sur le rendement**

- **La méthode comparative au m² utile , terrain intégré.**

Nous avons écarté :

- **La méthode par récupération foncière**

Dans le cadre de cette étude, au vu des aménagements, de l'occupation actuelle, l'analyse de récupération foncière ne sera pas retenue

Méthode financière

Cette méthode consiste à prendre pour base, soit un revenu constaté ou existant, soit un revenu théorique ou potentiel (loyer de marché ou valeur locative de marché), puis à le diviser par un taux de rendement, donc à le capitaliser. Elle peut être déclinée de différentes façons selon l'assiette des revenus considérés (loyer effectif, loyer de marché, revenu net), auxquels correspondent des taux de rendement distincts.

1 / Taux de rendements immobiliers généralistes par catégorie.

| Fourchette de taux de rendement immobiliers | | | | |
|--|-------------------------------|----------------|---------------------------|----------------|
| | Biens "prime" | | Biens hors "prime" | |
| | Ile-de-France | Régions | Ile-de-France | Régions |
| Bureau | 3,0% | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | Reproduction interdite | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |

Remarque : il s'agit de fourchettes de taux « dominants » présentées à titre strictement indicatif, réalisées sur la base de transactions et informations publiées par les investisseurs et conseils immobiliers et « à dire d'experts » en l'absence de références exhaustives sur certains marchés.

La fourchette % moyenne pour les locaux d'activité est comprise de **6.5% à 12.0%** suivant la zone et l'état général.

Ce local est facilement accessible par les diverses infrastructures, dans une zone d'activité demandée. Son unité foncière de belle contenance dans une zone à forte tension foncière; nous pouvons considérer son emplacement comme « prime ». Cependant en raison de sa vétusté et du loyer inférieur au marché locatif nous retiendrons le taux de rendement de **8.5%**

Ce taux « généraliste » sera affiné par un calcul financier.

2 / Taux de rendement immobilier calcul financier.

Sera pris en compte :

- Le loyer de marché de la zone géographique (supra 61.87 €/m² /ht/hc/a)
- Le loyer au bail indexé (supra 7 €/m² /ht/hc/a)
- Les mutations de marché comparable (supra /m²)

Calcul financier du taux rendement = $[(\text{loyer marché m}^2 + \text{loyer au bail}) / 2] / \text{mutation m}^2 \times 100\%$

Soit 7.3% = $[(61.87 + 7) / 2] / 2 \times 100\%$

Taux de rendement obtenu 6.3 %

Taux de rendement moyen retenu arrondi : 7.4 % = $(8 + 6.3) / 2$

3 /calcul via la méthode par le rendement

Rappel

- valeur locative retenue à hauteur de 7 €
- Taux de rendement 7.4%

Reproduction interdite

Incidence des frais de mutation à 6.9% car bien considéré que l'achèvement des travaux à plus de 5 ans

~~932356357€ = 996/689/18 * 11.069*****~~

Valeur vénale de l'ensemble via la méthode du rendement :

VALEUR VÉNALE PAR LE RENDEMENT ARRONDIE HORS DROITS

Soit 3 €/m² Surface utile non pondérée (terrain , stationnement, bâtiment et annexes inclus)

Soit € /m² Surface utile pondérée (terrain , stationnement, bâtiment et annexes inclus)

La méthode comparative au m² utile non pondéré, terrain intégré

Cette méthode consiste à déterminer la valeur d'un bien par comparaison d'autres biens ayant les mêmes caractéristiques et dont seules les surfaces utiles nettes pondérées sont retenues. La surface du terrain est intégrée et n'est donc pas influente dans l'analyse.

Reproduction interdite

Rappel surface utile (supra)

- Tertiaire + loge gardien + vestiaire : 3 000 m²
- Atelier : 5 000 m²
- Stockage : 413.51 m²

Rappel prix unitaire (supra)

- 800 € pour la surface stockage entrepot
- 150 € pour la surface tertiaire et atelier

$$300 000 \text{ €} = [(5 000 \times 150 + 3 000 \times 800) + (413.51 \times 800)]$$

VALEUR VÉNALE PAR COMPARAISON-ANALOGIE ARRONDIE HORS DROITS

Reproduction interdite

SYNTHESE DES VALEURS RETENUES

Valeur vénale méthode par le rendement : █████ €
Valeur vénale méthode comparative-analogie : █████ €
Moyenne des deux méthodes arrondie hors droits: █████ €

En raison du marché catégoriel étroit et du caractère atypique de l'ensemble, une flexibilité régressive de █% est retenue sur la valeur vénale █████ €

Valeur comprise de █████ € à █████ €

CONCLUSION

Valeur des murs au 3^e trimestre 2023 hors droits , hors équipements techniques et matériels propres à l'exercice de la profession : █████ €

Il convient de considérer nos conclusions comme le prix moyen qui aurait été négocié à ce jour au terme d'un délai et dans des conditions de réalisation considérés comme habituels et normaux.
Nous espérons que ces éléments d'appréciation répondront à votre attente et restons à votre entière disposition pour tout renseignement complémentaire.
Nous vous prions d'agréer, Monsieur, l'expression de mes respectueuses salutations.

Rapport d'expertise sur 62 pages + annexes.

Nicolas CASTA



ANNEXES

- Définitions / Avertissements
- Liste des documents, renseignements demandés et ceux communiqués

Les méthodes d'évaluation employées sont celles définies par la charte de l'expertise.

Toutefois, ce rapport est remis sous les réserves de principe et d'usage, notamment en ce qui concerne les défauts et vices cachés du bâtiment au moment de notre visite. En l'absence de production des diagnostics se rapportant aux risques technologiques (amiante, plomb, état parasitaire, électricité), les conséquences en résultant sont considérées comme des vices cachés.

Notre mission n'a pas comporté de vérification de fonctionnement des équipements et services généraux, ni d'études techniques de l'immeuble (fondations, planchers, charpente, couvertures, murs, électricité, canalisation, etc.) qui ne peuvent être réalisées qu'avec sondages destructifs non programmés dans notre mission. Les mesures prises par l'expert ne sont qu'informatives.

Les coûts des travaux que nous provisionnons sont donnés à titre indicatif ; seuls des devis de professionnels permettraient de déterminer de manière précise ces coûts.

Les chapitres qui constituent le présent rapport ont permis de définir les conclusions proposées. Toute reproduction tronquée, amputée ou modifiée même partiellement, sera non opposable à l'expert.

MISES EN GARDE

I/ RÉALISATION DU RAPPORT

Ce rapport d'expertise a été réalisé :

- en fonction des éléments fournis par le client,
- en fonction des « constatations visuelles » effectuées sur place,
- en employant la méthode figurant dans la Charte de l'Expertise.

Précisons que ce présent rapport est effectué avec certaines réserves.

1) Dans le cas d'absence de communication par le client de certains documents, notre responsabilité ne saurait être engagée.

Ainsi,

- en cas de non-communication sur les charges et taxes : la valeur retenue pour le montant du loyer sera un loyer net de toutes charges en taxes.
- En l'absence de production de diagnostics techniques (amiante, plomb, etc.) nécessaires à la vente d'un bien et protégeant l'acquéreur : les conséquences qui en découlent seront considérées comme des vices cachés.

2) Dans le cas où, à l'issue du rapport d'expertise, des travaux sont préconisés.

- si ces travaux ne sont à réaliser qu'à titre indicatif et afin d'en établir précisément leur coût, il sera préférable de faire faire un devis par un professionnel du bâtiment.
- si des travaux concernant la mise en conformité du système d'assainissement sont à effectuer, il faudra diminuer la valeur vénale du bien du montant des travaux.
- même chose s'il faut effectuer des travaux de dépollution du sol, il faudra qu'un expert fasse une étude spécifique, afin d'en tenir compte dans notre évaluation.

3) Dans le cas où nous aurions connaissance par la suite d'éléments pouvant affecter le rapport d'expertise.

- si une différence de surface était constatée à l'appui d'un document fait par un géomètre : il faudrait en tenir compte en modifiant l'évaluation. Cependant, en aucun cas, nous ne pourrions être tenus responsables ; la vérification de la surface par un mesurage n'entrant pas dans nos attributions.
- si l'existence d'une servitude grevant le bien se révélait par la suite, il faudrait diminuer la valeur du bien en fonction de l'incidence de la gêne occasionnée.
- si l'étude des documents d'urbanisme révélait la possibilité, par exemple, d'agrandir l'immeuble, nous devrions en tenir compte dans l'évaluation.

Dans ces cas, précisément, d'informations qui nous seraient parvenues ultérieurement, nous nous réservons la possibilité de modifier notre rapport.

II/ MÉTHODOLOGIE

La valeur figurant dans l'expertise s'entend de la valeur vénale du bien, à la date de l'expertise et ne tient pas compte des droits d'enregistrement et des frais d'acte.

La méthode employée pour réaliser l'évaluation est la suivante :

- calcul de la valeur locative des marchés locaux supposés rénovés, s'ils étaient sur le marché,
- calcul de la valeur vénale des biens loués en appliquant deux procédés :
 - La méthode dite par « capitalisation du revenu » : en vous basant sur le loyer et le taux de rentabilité, vous déduisez une valeur. Sachant que le rendement se calcule en divisant le loyer annuel par le prix et en multipliant le résultat par 100, vous fixez le prix en divisant le loyer annuel par la rentabilité et vous divisez le résultat par 100.
 - La méthode dite « par comparaison » : une fois le prix de revient obtenu, vous le comparez avec le prix de biens similaires en termes de qualité comme d'emplacement.

III/ CONFLITS D'INTÉRÊTS ET CONFIDENTIALITÉ DU RAPPORT

Nous vous précisons que nous ne sommes en aucun cas impliqués dans une opération qui serait de nature à créer un conflit d'intérêts.

Ce rapport d'expertise ne doit pas être utilisé pour d'autres fins pour lesquelles il a été réalisé.

Il est strictement interdit de diffuser ce rapport sur quelconque site internet, réseaux sociaux, supports publics.

DEFINITIONS

Valeur vénale

Prix qu'il est possible d'obtenir lors de la mise en vente d'un bien immobilier au regard des conditions du marché. La valeur vénale sera différente selon que le bien est :

- libre ou supposé comme tel
- ou occupé. Dans ce cas, la valeur vénale tiendra compte de la présence d'occupants en titre (locataires...) ou non et des conditions financières liées à cette occupation.

Valeur locative de marché

Contrepartie financière, versée périodiquement, en contrepartie de l'usage d'un bien immobilier dans le cadre d'un bail. Il s'agit donc du loyer de marché qui doit pouvoir être obtenu pour une catégorie de biens et pour une région ou un secteur géographique donnés.

La valeur locative de marché est calculée hors droit de bail, hors TVA et hors charges locatives (ou de toute autre nature), refacturés au preneur.

Surface cadastrale

Surface d'un bien immobilier (maison, terrain, appartement...) inscrite sur les documents cadastraux permettant de calculer l'impôt foncier correspondant.

La surface de plancher

Depuis novembre 2011, la surface de plancher remplace la surface hors œuvre brute et la surface hors œuvre nette (SHOB).

La surface de plancher est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau, clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades. Les loggias, toitures-terrasses, balcons ne sont pas considérés comme étant des éléments clos et couverts, ils n'entrent donc pas dans le calcul de la surface de plancher. Sont déductibles du calcul de la surface de plancher :

- l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- les vides et trémies des escaliers et ascenseurs,
- les surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre,
- les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres,
- les surfaces de plancher des combles non aménageables.

L'emprise au sol

Il s'agit de la projection à la verticale du logement avec ses extensions. Cette projection au sol inclut également les débords et surplombs (balcons, terrasses, porches...).

Surface utile brute (SUB)

Elle correspond à la surface horizontale disponible et dégagée de toute emprise. Le plus souvent utilisée pour les

locaux professionnels et commerciaux, la surface utile brute est égale à la surface hors œuvre nette (composée par les bureaux, salles de réunion, archives, sanitaires, entrepôts...), déduction faite des éléments structuraux (poteaux, murs, gaines techniques...) et des circulations verticales (escaliers, ascenseurs...).

C'est la surface de référence pour le calcul des loyers.

Surface utile pondérée

Cette notion est essentiellement utilisée pour les locaux commerciaux et en particulier les boutiques. Elle se calcule à partir de la surface utile brute, découpée en zones auxquelles sont attribués des coefficients différents selon leur vocation (réserves, surfaces de vente...).

Surface habitable

Il s'agit de la surface au sol calculée à partir des marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres d'une hauteur à 1,80 m. Sont exclus du calcul : garage, cave, terrasse, balcon, combles non aménagés, dépendances...

Reproduction interdite

La surface habitable est la surface qui est prise en compte par les acquéreurs, locataires, mais aussi l'administration fiscale.

Surface loi Carrez

La loi Carrez s'applique dans le cadre des ventes de lot de copropriété d'une surface d'au moins 8 m². Elle concerne la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des cloisons, des murs, des marches et cage d'escalier, des gaines, des embrasures de portes et fenêtres.

Sont exclus de la loi Carrez les surfaces d'une **hauteur inférieure à 1,80 m**, les **loggias**, les **balcons**, les **terrasses** ainsi que les **annexes, caves, garages** et **jardins**.

Logement décent

Pour être considéré comme décent, les propriétaires doivent louer un logement répondant à des exigences de :

1. **surface**. Le logement doit disposer d'une pièce principale ayant soit une surface habitable au moins égale à 9 m² et une hauteur sous plafond minimale de 2,20 m, soit un volume habitable de 20 m³.

2. **confort**. Le logement doit posséder les équipements suivants :

- une installation permettant un chauffage normal
- une installation d'alimentation en eau potable et une évacuation des eaux usées
- une cuisine ou un coin cuisine comprenant un évier alimenté en eau chaude et froide et pouvant recevoir un appareil de cuisson
- un WC séparé de la cuisine
- un équipement pour la toilette (baignoire ou douche) permettant de garantir l'intimité personnelle.

3. Et **ne portant pas atteinte à la santé et la sécurité du locataire**. Cela suppose que :

- le gros œuvre (toit, sols, murs) soit en bon état d'entretien et de solidité. Idem pour les garde-corps des fenêtres, escaliers, loggias
- les matériaux de construction, les canalisations et les revêtements du logement ne présentent pas de risques pour la santé (par exemple : présence d'amiante ou de plomb)
- les réseaux et branchements d'électricité et de gaz et les équipements de chauffage et de production d'eau

chaude soient conformes aux normes de sécurité

- les pièces principales, de séjour et de sommeil, disposent d'une fenêtre pour assurer un éclairage naturel et un renouvellement de l'air suffisants.

La méthode par comparaison

Lors d'une expertise immobilière, la méthode par comparaison consiste à consulter les prix pratiqués lors des ventes récentes de biens de même nature, aux caractéristiques similaires, situés dans le même secteur.

La méthode par le revenu (ou méthode par capitalisation ou par le rendement) consiste à évaluer le prix auquel vous pourriez louer le bien ou auquel vous le louez, au lieu de se baser sur le prix de vente.

Droit de préemption des locataires

Préalablement à la conclusion de la vente d'un ou plusieurs locaux à usage d'habitation ou à usage mixte (habitation et professionnel), les locataires en place ont un droit de préemption. Ils sont prioritaires pour se porter acquéreurs. Lorsque le propriétaire effectue une division en lots pour le vendre, appartement par appartement, le locataire en place bénéficie d'un droit de préemption sur l'appartement qu'il occupe. Ce droit de préemption n'existe que lors de la première vente suivant la division par lots de l'immeuble.

En cas de vente en bloc d'un immeuble comportant plus de 5 logements, les locataires en place bénéficient également d'un droit de préemption sur leur appartement si l'acquéreur ne prend pas l'engagement de prolonger de 6 ans le bail de chacun des locataires, à compter de la vente.

Reproduction interdite

Liste des documents et renseignements demandés et de ceux communiqués

| Nature de l'information (1) | Information demandée | Information fournie | Observations |
|--|--|--|---|
| Propriété/régime juridique : - Attestation propriété - Statut - Compte-rendu de la dernière assemblée de copropriété - Servitudes - Justification juridique de l'affectation des locaux | <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> | | |
| Cadastre/urbanisme : - Relevé cadastral - Plan cadastral - Certificat d'urbanisme - Autres autorisations (CDEC, activités classées etc...) | <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | Procès verbal de bornage partiel |
| <div style="border: 1px solid red; border-radius: 10px; padding: 5px; display: inline-block; color: red; font-weight: bold;">Reproduction interdite</div> | | | |
| Construction : - Permis de construire - Déclaration d'achèvement et certificat de conformité - Contentieux éventuels - Descriptif sommaire | <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> | | |
| Plans/surfaces : - Plans - Etat détaillé de surfaces et selon leur nature | <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | Surfaces extraites pour partie d'anciens rapports d'expertises de confrères |
| Situation locative : - Etat locatif détaillé en vigueur – derniers loyers facturés - Baux - Etat des charges locatives de l'immeuble et non récupérables par le bailleur - Etat des taxes (impôts, taxes bureaux et autres charges immeuble, frais de gestion, récupérables et non par le Bailleur) | <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> | Facture juillet Bail commercial Période 2022 |
| Travaux : - Liste des travaux dernièrement réalisés (gros travaux- entretien courant et montants) - Liste des travaux prévisionnels (gros travaux- entretien courant et montants) | <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> | | |

| | | | |
|---|---|---|------------------|
| Environnement/Pollution : Document technique et/ou concernant l'environnement susceptible d'avoir une incidence sur la valeur : - Attestation amiante, termites, radon, plomb... - Pollution des sols | ☒ | ☒ | Dpe pour mémoire |
| Autres : - Coordonnées des personnes à contacter pour effectuer les visites - Bilans d'exploitation détaillés sur 3 ans. Résultats d'exploitation - Taux d'occupation - Tarifs pratiqués - Autres | ☒ | | |

Reproduction interdite

(1) Conformément à la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière et aux recommandations communes de la C.O.B./C.N.C. de 1995 et au rapport du groupe de travail C.O.B. devenue A.M.F. publié en 2000.

ANNEXES

- Annexe n° 1 – Plan cadastral
- Annexe n° 2 – PLU + PPRS
- Annexe n° 3 – Bail commercial
- Annexe n° 4 – Taxe foncière
- Annexe n° 5 – ~~Ordre de mission signé~~
- Annexe n° 6 – **Reproduction interdite**
- Références comparatives intégrées directement dans le chapitre évaluation