

THEME 2 :

LE RAPPORT D'EXPERTISE

PARTIE I

TABLE DES MATIERES

I-	<u>TABLE DES MATIERES.....</u>	<u>2</u>
II-	<u>MISSION.....</u>	<u>3</u>
III-	<u>PRESENTATION DU BIEN.....</u>	<u>6</u>
1.	<u>SITUATION JURIDIQUE.....</u>	<u>6</u>
2.	<u>SITUATION GEOGRAPHIQUE ET TRANSPORTS.....</u>	<u>9</u>
3.	<u>SITUATION CADASTRALE.....</u>	<u>15</u>
4.	<u>SITUATION URBANISTIQUE.....</u>	<u>16</u>
5.	<u>DESCRIPTION.....</u>	<u>19</u>
6.	<u>SURFACE.....</u>	<u>23</u>
7.	<u>PLANS.....</u>	<u>24</u>
IV-	<u>L'ACTIVITE ECONOMIQUE.....</u>	<u>25</u>
V-	<u>APPRECIATION DE L'IMMEUBLE.....</u>	<u>29</u>
VI-	<u>EVALUATION DE LA VALEUR LOCATIVE.....</u>	<u>30</u>
VII-	<u>CONCLUSION.....</u>	<u>47</u>
VIII-	<u>ANNEXES.....</u>	<u>48</u>
1.	<u>ANNEXE 1 : TERMINOLOGIE & METHODES D'EVALUATION.....</u>	<u>48</u>
2.	<u>ANNEXE 2 : ASPECTS ENVIRONNEMENTAUX.....</u>	<u>49</u>
3.	<u>ANNEXE 3 : PHOTOS.....</u>	<u>50</u>

PARTIE II

MISSION D'EXPERTISE



Mission d'expertise

- Mandant
- Finalité : projet de vente, de transmission, de déclaration fiscales...
- Référentiel : 5^e édition de la CHARTRE DE L'ÉVALUATION IMMOBILIÈRE élaborée sous contrôle de 15 signataires dont L'I.F.E.I., RAPPORT C.O.B. de mars 2017
- Objet de la mission : Valeur vénale, valeur locative, valeur droit au bail...
- Visite :
 - Date
 - Nature
 - En présence de ...
- Pièces transmises :
 - Pièces demandées à l'Ordre de Mission
 - Pièces transmises à l'expert au jour de la rédaction

PARTIE III

PRESENTATION DU BIEN



1) Situation Juridique

- Acte authentique de vente :
 - Date,
 - Vendeur, Acquéreur
 - Description,
 - Prix,
 - Servitudes

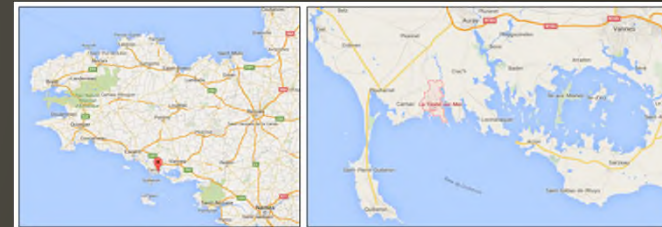
- Situation d'occupation:
 - Libre ou occupé ?
 - Par le propriétaire ou par un tiers ?
 - À titre gratuit ou à titre onéreux ?
 - Avec un Bail d'habitation, bail commercial, de sous location...
 - Date
 - Bailleur, preneur
 - Destination
 - Durée
 - Révision
 - Charges & obligations : travaux, taxe foncière



2) Situation géographique

▪ Situation générale :

- Plan
- Accessibilité (communes limitrophes, routes, transports en commun, train, avion)
- Communauté d'agglomération
- Descriptif de la ville



▪ Situation du bien :

- Plan
- Adresse
- Environnement (secteur commerçant, résidentiel, mixte...)
- Desserte
- Stationnement

⇒ Sur PC utiliser : Outil capture -->



⇒ Sur Mac utiliser: Commande + Maj + 4 -->

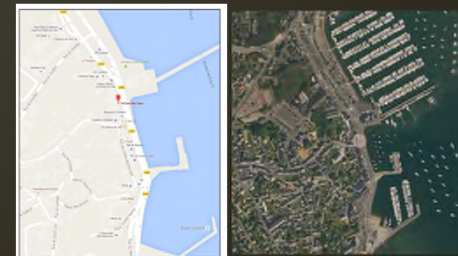


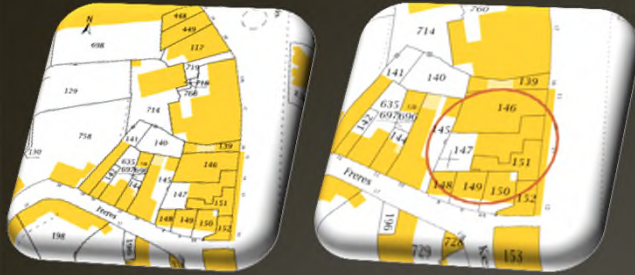
+

shift

+

4





3) Situation cadastrale : *Les informations à reporter*

- Référence cadastrales :

- Section - - n° - -
- Adresse
- Superficie par parcelle
- Superficie globale des parcelles à l'étude

=> Attention : Si le requérant transmet des superficies certifiées par un géomètre expert, l'Expert se réfèrera à ces superficies



3) Situation cadastrale : *www.cadastre.gouv.fr (1/3)*

❖ Rechercher :

- ❖ Soit avec l'adresse du bien
- ❖ Soit avec les références déjà communiquées

MA RECHERCHE

N° de voirie et rue

Lieu-dit

Ville, Commune

Code Postal

Département

Afficher 10 résultats par page

RECHERCHER

Préferer une recherche par références cadastrales

❖ Une nouvelle page s'ouvre :

- ❖ Sur la gauche de l'écran :
sélectionner « Outils Avancés »



Commune : VANNES (56) - Cadastre - Mozilla Firefox

https://www.cadastre.gouv.fr/spcz/afficherCarteParcelle.do?pk=MK260000AD0020&f=MK260000AD01&dontSaveLastForward&keepVotatleSession

cadastre.gouv.fr

Parcelle 20 - Feuille 000 AD 01 - Commune : VANNES (56)

Centre sur la commune
Centre sur la feuille

Système
RGF93CC48
X: Y:

Mémoriser ce zoom
Zoom mémorisé
Zoom précédent
Afficher un drapeau sur les parcelles en instance d'une mise à jour graphique

Outils simples
Outils avancés
S'informer
Imprimer
Légendes
DÉSACTIVER

Affichage
Mémoriser cet affichage

Coordonnées en projection RGF93CC48 X=1267235.81 Y=7190089.44
Coordonnées géographiques WGS84 (GPS) DMS (47° 40' 30" N - 2° 49' 2" O) - Latitude = 47.675214 N - Longitude = -2.768859 O

Veuillez cliquer sur le plan, maintenir cliqué et faire glisser votre souris pour déplacer la carte.

Bienvenue dans l'atelier cartographique

Différents outils sont à votre disposition pour vous permettre de vous déplacer sur le plan, d'obtenir des informations sur la parcelle et sur la feuille cadastrale ou encore d'imprimer gratuitement un extrait de plan. Des outils avancés vous permettront d'effectuer des mesures ou encore de porter au plan des modifications de construction ou des commentaires. Pour en savoir plus, n'hésitez pas à consulter l'aide.



3) Situation cadastrale :

www.cadastre.gouv.fr (2/3)

❖ Pour obtenir les informations de contenance et adresse :

- ❖ Cliquer sur « s'informer » (1)
- ❖ Cliquer sur la parcelle (2)
- ❖ Valider pour obtenir les informations (3) :

Parcelle 20 - Feuille 000 AD 01 - Commune : VANNES (56)

Coordonnées en projection : RGF93CC48 X=1267260,76 Y=7180088,10
Coordonnées géographiques : WGS84 (GPS) DMS (47° 40' 30" N - 2° 46' 6" O) - Latitude = 47.675228 N - Longitude = 2.768527 O

Veillez cliquer sur une parcelle ou valider.

S'informer

Veillez sélectionner une ou plusieurs parcelles en cliquant dessus.
Vous pouvez également sélectionner une ou plusieurs parcelles avec les outils « cercle » et « polygone » mis à votre disposition.

> Effacer la dernière sélection (touche Retour)
> Effacer toutes les sélections courantes (touche Echap)
> Éditer les informations relatives à cette feuille

VALIDER

Informations littérales relatives à une parcelle

Références cadastrales de la parcelle	000 AD 20
Contenance cadastrale de la parcelle	392 mètres carrés
Adresse de la parcelle	22 RUE PAUL IHUEL 56000 VANNES

ÉDITER

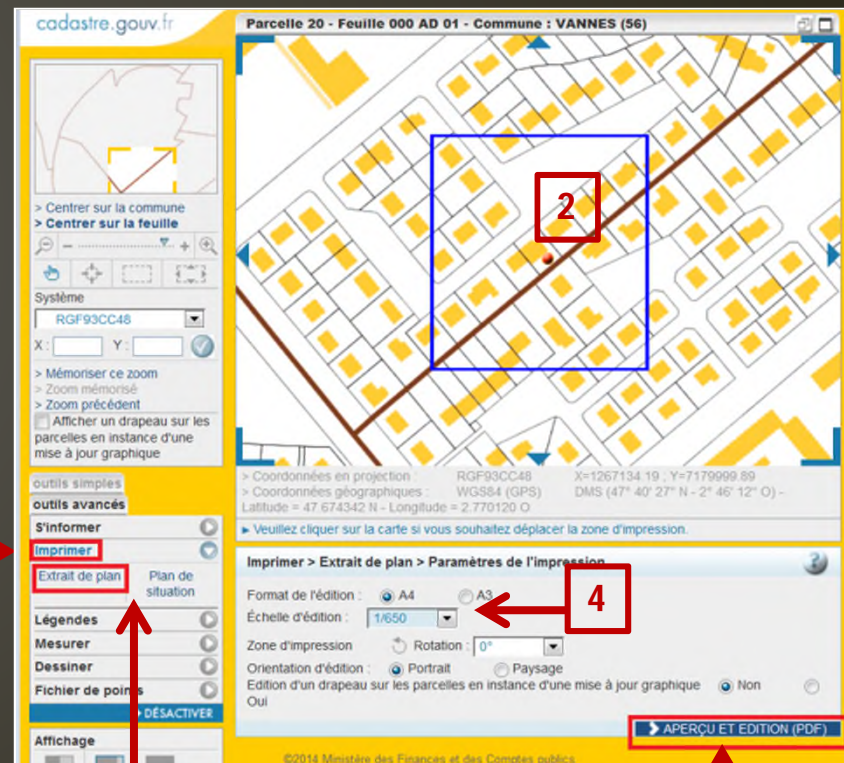


3) Situation cadastrale :

www.cadastre.gouv.fr (3/3)

❖ Pour obtenir un extrait de plan ou un plan de situation :

- ❖ Cliquer sur « imprimer » (1)
- ❖ Cliquer sur la parcelle (2)
- ❖ Cliquer sur *extrait de plan* ou *plan de situation* (3)
- ❖ Éventuellement modifier l'échelle (4)
- ❖ Cliquer sur Aperçu et Edition (5)



Extrait de plan

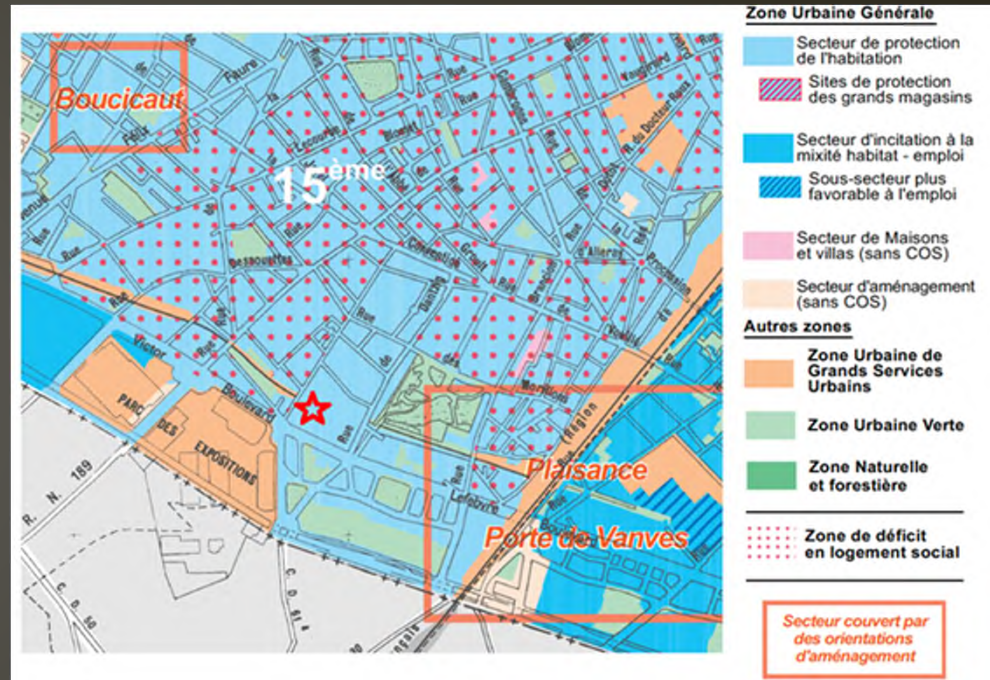
Plan de situation





4) Situation urbanistique

- Document d'urbanisme
 - Nature : RNU ou PLU
 - Date d'approbation
- Plan de zonage
- Caractère de la zone (règlement)
- Coefficient d'emprise au sol (CES)
- Hauteur
- Servitudes
- Droit de préemption
- Risques naturels et technologiques (Plan de prévention des risques, arrêtés de catastrophes naturels... ALLER SUR : www.prim.net / ma commune face aux risques)



« Concernant les dispositions d'urbanisme applicables à l'immeuble telles que présentées ci-dessus, seul un certificat d'urbanisme ou un permis de construire pourra faire foi. »



5) Description

▪ Caractéristiques générales

- Origine de la construction / extension / rénovation
- Élévation
- Destination
- Occupation
- Accès
- Environnement

▪ Distribution intérieure

▪ Avis de l'Expert

- Etat d'entretien
- Etat de conservation
- Travaux nécessaires
- Qualité du bien

▪ Gros œuvre

- Ossature
- Façades
- Toiture
- Menuiseries
- Autres

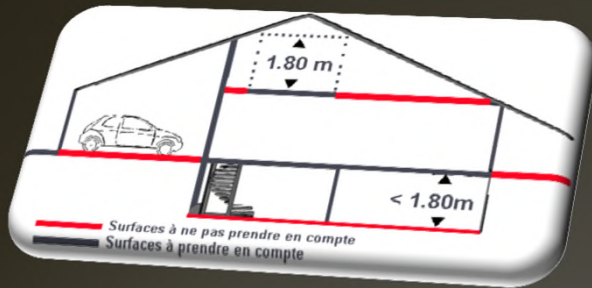
▪ Second œuvre

- Sol
- Murs
- Plafonds
- Autres

▪ Équipement

- Électricité
- Chauffage
- Assainissement
- Ventilation / climatisation
- Équipements et aménagement de la cuisine,
- Équipements de la salle de bain
- Système de sécurité incendie
- Système anti intrusion
- Autres

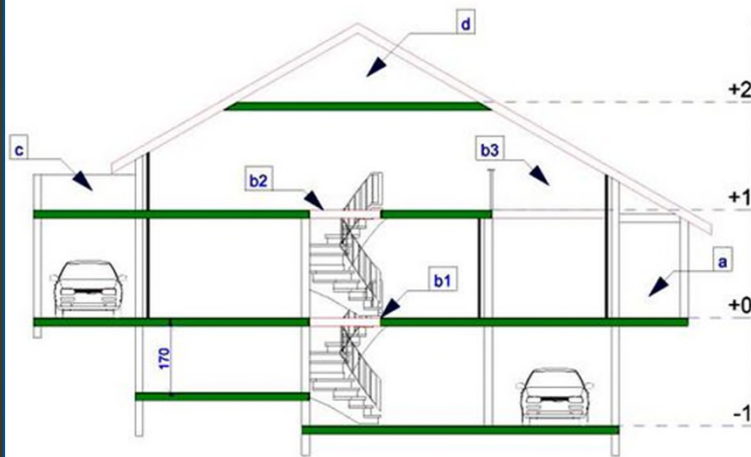
6) Surfaces



S.H.O.B.

CALCUL DE LA SURFACE HORS OEUVRE

BRUTE



SOMME DE TOUS LES PLANCHERS COMPTES A L'EXTERIEUR DES MURS

Niv. -1 :

Cumul de tous les "sols" y compris une cave laissée en "terre battue"

Niv. +0 :

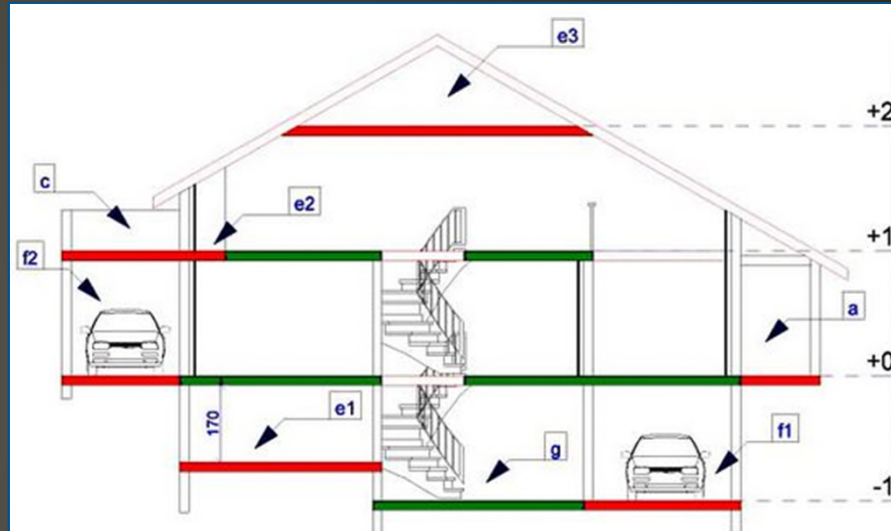
Cumul de tous les "planchers" y compris sol extérieur des terrasses couvertes ou non (a) déduire les trémies d'escalier (b1)

Niv. +1 :

Cumul de tous les planchers y compris balcon ou terrasse extérieures (c) déduire trémie d'escalier (b2) / Ne pas compter les vides mezzanine (b3)

Niv. +2 :

Ajouter les planchers utilisables (Grenier)
Ne pas compter les faux plafonds (d)



On l'obtient par déduction de la surface hors oeuvre brute des surfaces :
- soit non closes, soit dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1m80,
soit destinées aux stationnements.

Niv. -1 :

Déduire les locaux dont la hauteur est inférieure à 1m80. (e1)
Déduire les locaux destinés au stationnement. (f1)
La déduction de locaux pouvant être utilisés pour l'habitation (Billard, Labo photo, ...) n'est pas admise par la jurisprudence. (g)

Niv. +0 :

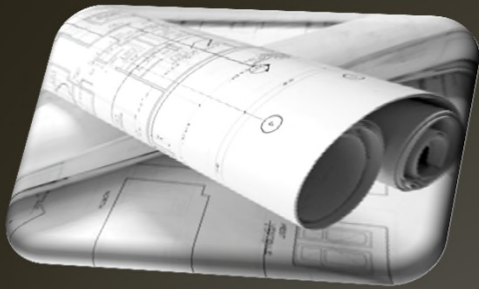
Déduire les locaux destinés au stationnement. (f2)
Déduire les surfaces non closes. (a)

Niv. +1 :

Déduire les locaux dont la hauteur est inférieure à 1m80. (e2)
Déduire les surfaces non closes. (c)

Niv. +2 :

Déduire les locaux dont la hauteur est inférieure à 1m80. (e3)



7) Plan(s)

- **Si vous ne possédez aucune surfaces certifiées:**
 - Préciser plusieurs choses :
 - Que les surfaces mentionnées ont été communiquées par le requérant;
 - *« Bien que l'expert rédacteur ait procédé à plusieurs contrôles de surfaces à l'aide d'un télémètre laser...*
 - *...en cas de besoin de certification, ces surfaces devront être confirmées par un géomètre expert, lequel bénéficie de la certification pour mesurage de surfaces ».*
- **Si vous possédez des surfaces certifiées:**
 - Les reporter
 - Mentionner le nom du géomètre expert
 - Mentionner la date de réalisation du plan
 - => *et e cas échéant si des modifications de surfaces ont eu lieu depuis la réalisation du relevés de surface*

PARTIE IV

L'ACTIVITE ECONOMIQUE



IV-L'activité économique ou analyse du marché

- **Analyse adaptée au bien :**
 - Résidences principales ou secondaires
 - Maisons, appartement, TAB, terres agricoles...

- **Déroulement dit « en entonnoir » :**

1) Situation du marché hexagonal:

Exemple: « La crise de 2008 aura marqué la fin des années inflationnistes des marchés immobiliers, les volumes et les prix de ventes ont chuté dès 2009. Depuis 2014, Les notaires ont constaté une légère reprise sur le marché mais elle demeure fragile. »

2) Situation du marché régional

Exemple: « Le marché du secondaire est une composante majeure de l'immobilier sur le littoral breton, sur l'ensemble du littoral Manche-Atlantique, 53% des maisons vendues sont des résidences secondaires. A l'arrêt total depuis 2008, les notaires du Morbihan constatent cette légère reprise également sur les transactions en immobilier balnéaire. »

3) Situation du marché local

Exemple: « Conséquence : les prix reculent dans tous les secteurs, et **Arzon** ne fait pas exception. Concernant les terrains à bâtir, la demande est moindre car en général l'éloignement géographique rend difficile le suivi des constructions. C'est la raison pour laquelle les volumes de ventes sont faibles (-5,8 % sur le Morbihan, - 11,5 % sur le littoral) »

PARTIE V

APPRECIATION DE L'IMMEUBLE



V-L 'appréciation de l'immeuble

- Appréciation des biens par rapport à leur utilisation et leur position sur le marché :
 - Aspects favorables
 - Aspects défavorables

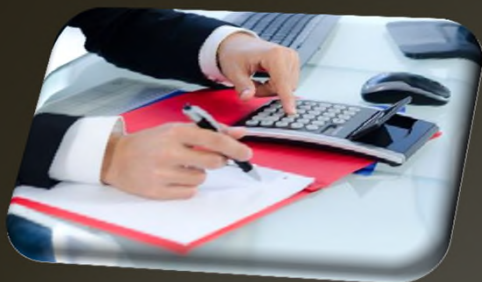
C'est au rédacteur d'avoir le bon sens et le choix du vocabulaire qui, en quelques mots et qualificatifs, saura présenter les + et les – du bien objet de l'analyse en valeur

- Recours à **l'Analyse de Swot** :

FORCES / STRENGTHS	FAIBLESSE / WEAKNESSES
<ul style="list-style-type: none"> ◆ Construction de qualité ◆ Emplacement ◆ Bonne visibilité ◆ Accessibilité ◆ Qualité de la signature du preneur 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Pôle Est à ce jour moins côté que pôle Ouest ◆ Construction au concept d'une enseigne (architecture de l'enseigne identifiable)
OPPORTUNITÉS / OPPORTUNITIES	RISQUES-MENACES / THREATS
<ul style="list-style-type: none"> ◆ Evolution certaine à moyen terme du pôle Est ◆ Réfection des locaux (cuisines et parties techniques par le locataire) à court terme (voir obligations du preneur) 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ (faible) au renouvellement de bail 2015 : départ du locataire

PARTIE VI

EVALUATION DE LA VALEUR



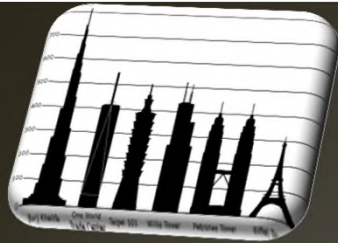
V-Evaluation de la valeur

- **Explication des méthodes d'évaluations retenues :**
 - Caractère de l'immeuble + nature de la mission + cadre d'un projet de vente : l'Expert retient la méthode par comparaison
- **Report des définitions de valeurs et des méthodes (ou renvoi en annexe)**
 - Valeur vénale
 - Méthode par comparaison
 - Autres méthodes développées (*Sol & Construction, par le revenu, etc.*)
- **Détails des paramètres d'évaluations retenus:**
 - Rappel des éléments principaux du bien; nature, adresse, surface
 - Rappels des aspects favorables et défavorables ou analyse SWOT

- **Détails des calculs**

Exemple pour une valeur vénale par comparaison :

- *Références comparatives* : minimum 3*
- *Explications des références sélectionnées : surface, superficie terrain, origine du bien , état, travaux à faire, localisation géographique, urbanisme identique...*
- *Détermination d'un prix moyen / m²*
- *Application à la surface du bien (ex : habitable pour maison / utile pour bien d'activité)*



* Références comparatives: détails

LOT n°2 : 65.40 m² sur terrain de 469 m² - Origine XIXème - Travaux à prévoir -1,5 km du bourg

N°	Date de mutation	Adresse	Prix actualisé	Surface	Superficie terrain	Nb de pièces	Prix au m ²	Commentaires
1	09/06/2015	Rte de Port Melite	228 000€	67 m ²	502 m ²	5	3 403 €	Origine 1850 - Très bon état - sur 2 niveaux - un appentis - A 1km à l'est du bourg
2	18/02/2015	Lieudit Kerlivio	147 831 €	70 m ²	304 m ²	4	2 112€	Origine début XXème - quelques travaux à prévoir- sur 2 niveaux + grenier - petit appentis - à 2km à l'ouest du bourg
3	16/01/2015	Lieudit Kerlard	219 282€	79 m ²	213 m ²	4	2 776 €	Origine 1930- quelques travaux à prévoir - sur 2 niveaux + grenier- appentis - puits- à 3km à l'ouest du bourg
4	14/08/2014	Lieudit Kerohet	95 048 €	60 m ²	69 m ²	3	1 584 €	Origine ancienne -travaux à prévoir - sur 2 niveaux- sur la pointe est de l'île, à 2,5 km du bourg.
5	15/04/2014	Lieudit Kermario	164 897 €	64 m ²	292 m ²	3	2 577 €	Origine 1900 - maison en pierre -très bon état - 2ème niveau sous comble - à 1km à l'est du bourg
6	04/02/2014	Route des grands sables	94 940 €	60 m ²	436 m ²	2	1 582 €	Origine années 1950 - 1 niveau + grenier 1 salle de bain - balcon- terrasse - véranda sur la pointe est de l'île, à 2,5 km du bourg, proximité plage.
7	21/12/2013	Lieudit Le Mene	133 838 €	89 m ²	128 m ²	5	1 504 €	Origine début XXème - travaux à prévoir- 2ème niveau sous comble - cour/ terrasse - à 2 km au Nord Est du bourg

Concernant le lot n°2 :

- ❖ Les références n°1 (3 403€/m²) et n°5 (2 577€/m²) sont à exclure puisqu'elles sont en très bon état
- ❖ Les références n°2 (2 112€/m²) et n°3 (2 776€/m²) sont à considérer avec prudence puisque les travaux à réaliser dans ces biens sont peu importants
- ❖ Les références n°4 (1 584€/m²), n°6 (1 582€/m²) sont à considérer avec prudence puisqu'à proximité immédiate de la plage de la pointe Est de l'île
- ❖ La référence n°7 est de loin la plus pertinente en termes de comparaison(1 504€/m²)

PARTIE VII

CONCLUSION



VII- Conclusion

- Rappel du contexte de la mission
- Rappel des informations principales du bien
- Valeur à laquelle vous concluez
- Indications de la nature du montant :
 - Hors taxes
 - Hors droits de mutation
 - Hors frais d'acquisition
- Réserves éventuelles
- Mentions sur la reproduction du rapport aux tiers
- Date, signature, agrément et cachet de l'Expert

PARTIE VIII

ANNEXES



VIII- Annexes

➔ Objectif: Ne pas alourdir le corps du rapport

Liste non exhaustive:

- Plans
- Photographies
- Baux de location
- Document d'urbanisme (Cu, PC...)
- Etat de charges locatives
- Définitions
- Diagnostics (amiante, DPE, Plomb, termites / xylophages, Installations classées, pollution des sols....)
- Copie de l'ordre de mission
- Copie de la facture
- ...

***Merci pour votre attention
et place aux questions***

