

RAPPORT D'EXPERTISE IMMOBILIERE

à la demande de Monsieur **GRIFFON Julien**



1, AVENUE DE LA PAIX - 35000 RENNES

07 mars 2014

Evalia

15 RUE DU RUISSEAU - 75018 Paris

Tél : 01 02 03 04 05

julien.griffon@evalia.com

INTRODUCTION

■ Descriptif de l'agence Evalia

L'équipe de notre agence immobilière à Rennes est attentive à vos souhaits et efficace dans ses recherches quelque soit votre projet immobilier.

Au sein de notre agence immobilière, vous trouverez une équipe de professionnels de l'immobilier proches du marché, pour vous aider à aboutir rapidement dans vos recherches.

Notre agence vous présente une sélection d'annonces immobilières sur Rennes et ses environs actualisées en permanence.

■ Situation du marché immobilier

En 2014 le marché immobilier devrait suivre les mêmes évolutions que l'an dernier, les prix demeurant élevés dans le neuf et affichant une tendance baissière dans l'ancien, avec toutefois de fortes disparités géographiques.

La correction des prix des logements anciens devrait se poursuivre cette année, «tout comme l'accroissement des disparités selon l'emplacement et la qualité des biens»

■ Appartement T3 de 65 m2

T3 dans petit collectif idéalement bien situé, logement situé au 3ème et dernier étage, offrant une entrée sur carrelage avec placards, une cuisine, un séjour sur parquet exposé sud, une chambre, salle de bains avec toilette une cave. A proximité commerces -métro- Facultés.

EN RÉSUMÉ

■ Appartement 3 pièces expertisé libre

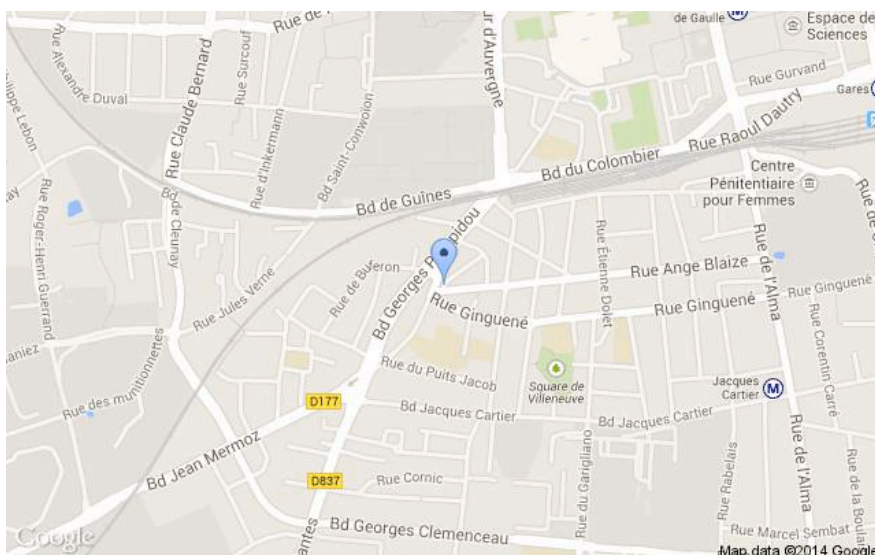
1, AVENUE DE LA PAIX - RENNES 35000

Surface utile pondérée : 66,00 m²

Surface habitable : 59,00 m²



■ Plan de situation



■ Documents mis à disposition de l'expert

- Titre de propriété
- Plan de l'appartement
- Diagnostics immobiliers
- Derniers procès verbaux d'assemblée des copropriétaires
- Copie du bail en cours
- Justificatif du montant des charges de copropriété
- Justificatif du montant de la taxe foncière
- Justificatifs des dépenses de travaux
- Justificatifs des dépenses énergétiques

■ Mission

- Visite du bien réalisée le 12/05/2013 par Julien Griffon
- Rapport d'expertise immobilière réalisé le 07/03/2014 par Mathieu Venturini

■ Méthodes d'évaluation retenues

→ 2 méthodes comparatives retenues

- Par régression statistique
- Hédoniste par réduction du prix maximal

→ 2 méthodes financières retenues

- Par capitalisation du revenu
- Par discounted cash flow

VALEUR VÉNALE DE L'APPARTEMENT

182 650 €

COMPRISE ENTRE 178 250 € ET 189 100 €

SOMMAIRE

1. ENVIRONNEMENT

- 1.1 Population
- 1.2 Logement
- 1.3 Revenu
- 1.4 Quartier
- 1.5 Vie Sociale

2. DESCRIPTIF DU BIEN

- 2.1 L'immeuble
- 2.2 L'appartement
- 2.3 Les charges
- 2.4 Les annexes

3. SITUATION LOCATIVE

4. EVALUATION

- 4.1 Méthode comparative par régression statistique
- 4.2 Méthode comparative hédoniste par réduction du prix maximal
- 4.3 Méthode par capitalisation
- 4.4 Méthode du discounted cash flow

5. CONCLUSION

- 5.1 Valeur vénale de l'appartement

1. ENVIRONNEMENT

1.1 Population

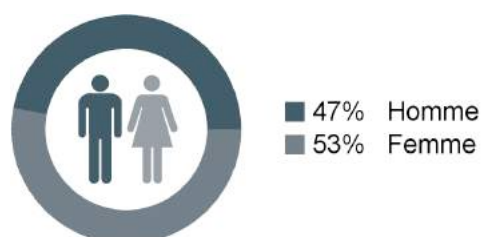
■ TYPOLOGIE DES FAMILLES



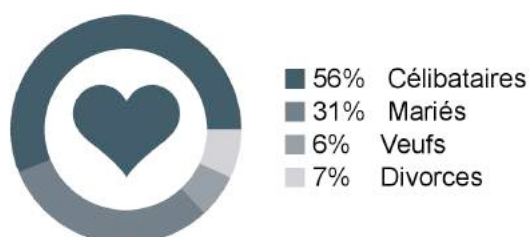
■ NOMBRE D'HABITANTS



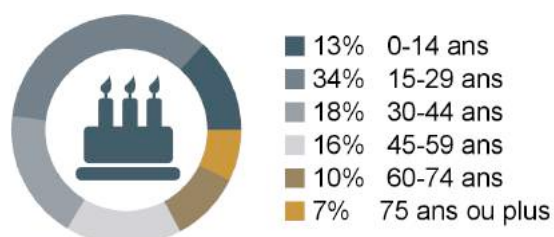
■ RÉPARTITION HOMMES/FEMMES



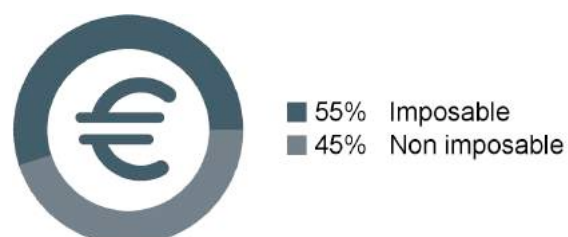
■ STATUT MARITAL



■ AGE MOYEN



■ PART DES FOYERS IMPOSABLES

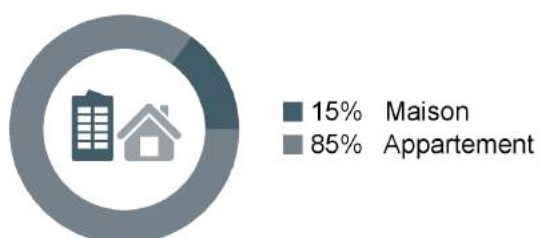


1.2 Logement

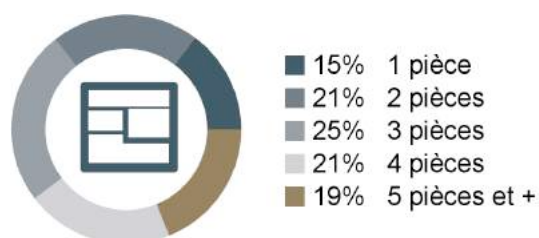
■ RÉPARTITION PAR TYPE



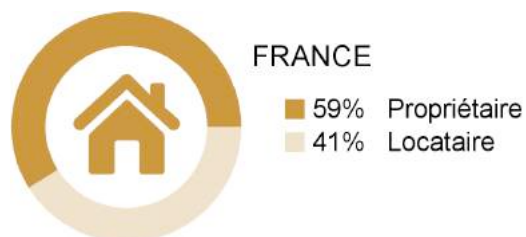
■ RÉPARTITION APPART./MAISON



■ RÉPARTITION NOMBRE DE PIÈCES

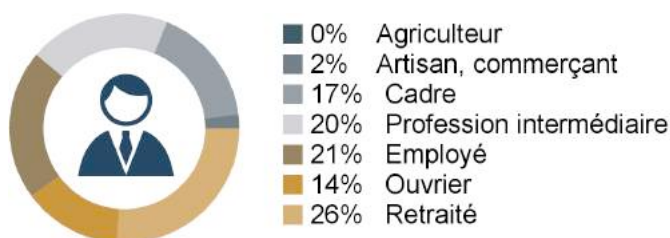


■ PART DES MÉNAGES PROPRIÉTAIRES



1.3 Revenu

■ PROFESSION



■ REVENU ANNUEL PAR MÉNAGE



1.4 Quartier

L'appartement est situé à : **centre ville**

- Il s'agit d'un quartier de cadres moyens

■ Agrément

- Quartier dans une ville avec intérêt culturel

■ Voisinage

- Zone pavillonnaire de standing



1.5 Vie sociale

■ Commerces

- Tous commerces à proximité immédiate

■ Transports en commun

- Gare : **rennes tgv**, à moins de 5 kms
- Métro : , à proximité immédiate
- Route : ville desservie par gare routière

■ Scolarité

- Université avec masters diversifiés à moins de 20 kms
- Université sans master diversifié à moins de 20 kms
- Lycée à proximité immédiate
- Collège à proximité immédiate
- Ecole primaire à proximité immédiate

2. DESCRIPTION DU BIEN

2.1 L'immeuble

- Année de construction : **1985**
- Immeuble de **bon standing**
- **Brique de belle qualité**
- Étages : **4**
- Équipements : Ascenseur, Interphone



■ Travaux de copropriété

- Quote-part de travaux d'embellissement payée :
Façade 10 000 € en 2008
Parties communes 3 500 € en 2007
- Quote-part de travaux techniques non payée :
5 000 € à prévoir en 2016 pour ascenseur à réparer

2.2 L'appartement

- **3ème étage**, exposition sud et vue sur monument
- **3 pièces** bien distribuées
- 1 salle de bain et 1 toilette



■ L'appartement comprend

Désignation	Exposition	Sols	Etat	Murs	Etat	Surface
Chambre 1	sur jardin	parquet	bon état	peinture	à rénover	10,00 m ²
Salle à manger	sur cour					25,00 m ²
Chambre 1	sur cour					10,00 m ²
Chambre 2	sur cour					11,00 m ²
WC	sans fenêtre					3,00 m ²
Surface habitable						59,00 m ²

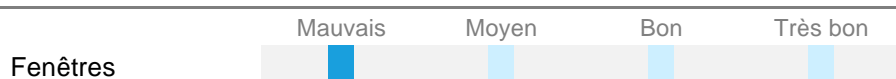
Désignation	Surface	Pondération	Surface
Appartement	59,00 m ²	1,00	59,00 m ²
Mezzanine	10,00 m ²	0,40	4,00 m ²
Jardin privatif	0,00 m ²	0,30	0,00 m ²
Balcon	10,00 m ²	0,30	3,00 m ²
Véranda	0,00 m ²	0,10	0,00 m ²
Surface utile pondérée			66,00 m ²

■ Equipements

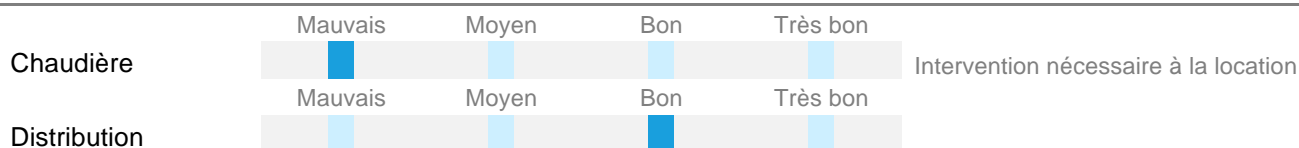
- Chauffage individuel : électrique par convecteurs
- Cuisine équipée en bon état

■ Travaux

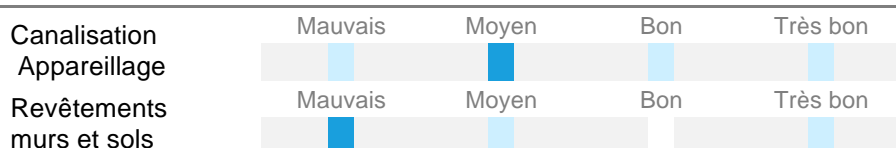
Menuiseries extérieures



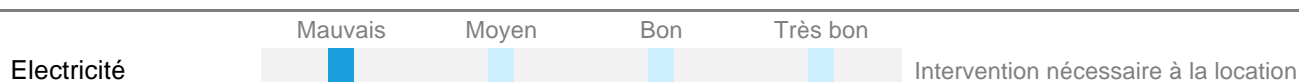
Chauffage



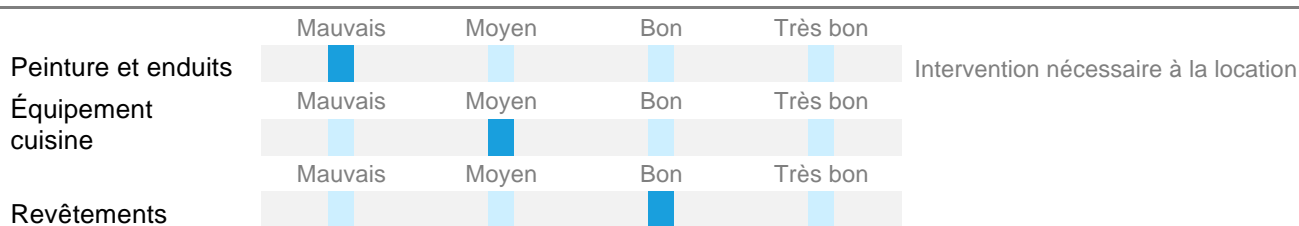
Sanitaires



Électricité

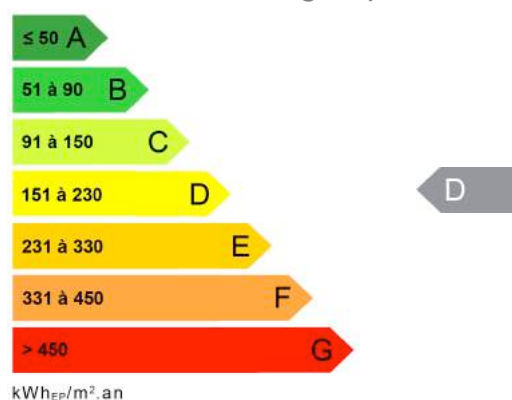


État intérieur général

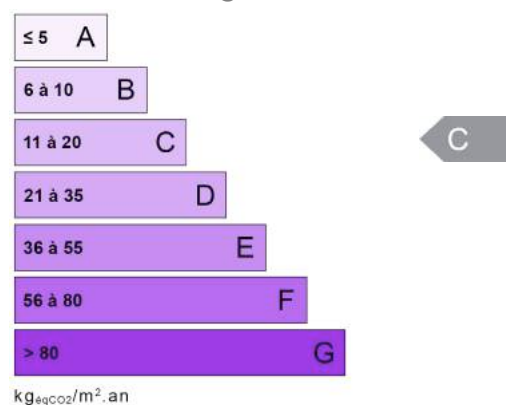


■ Diagnostic énergie

• Performance énergétique



• Emission de gaz à effet de serre



2.3 Les charges

- Charges annuelles de copropriété : **1 000 €**
- Taxe foncière : **800 €**

2.4 Les annexes

- Cave : **10 m²**

3.SITUATION LOCATIVE

■ **Appartement expertisé libre**

- Valeur locative mensuelle de l'appartement : **661 €**

4. EVALUATION

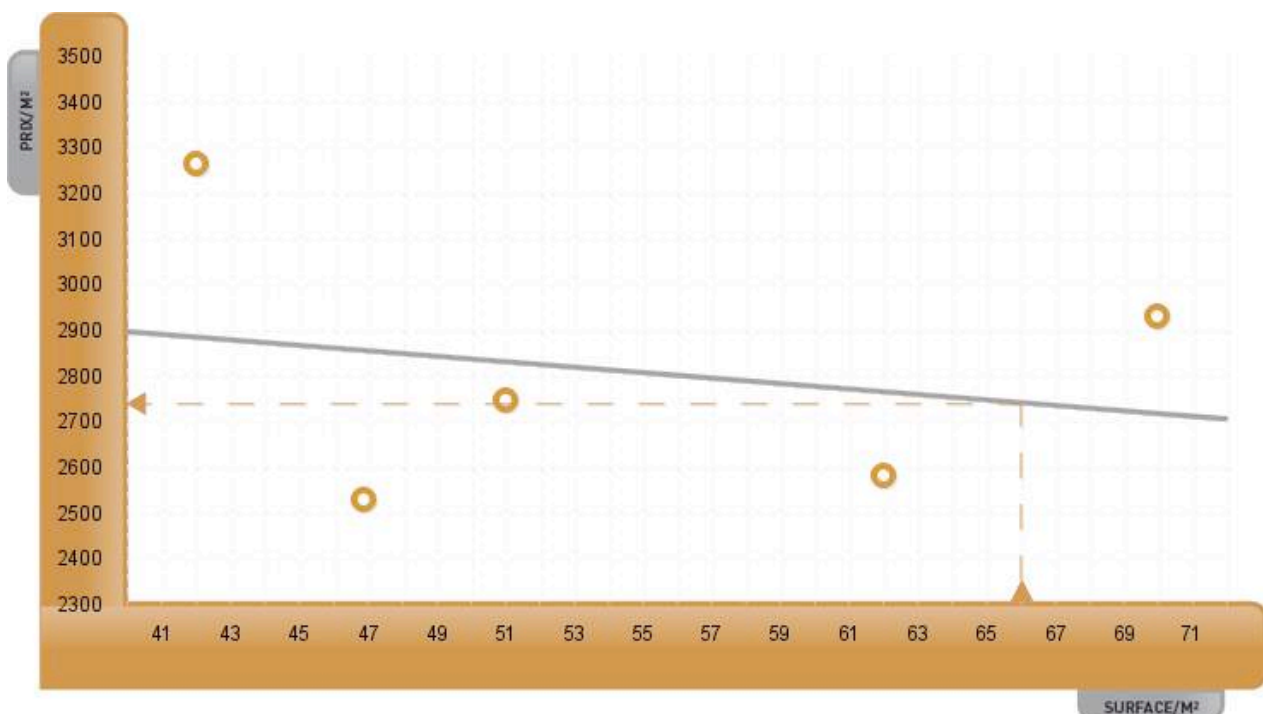
4.1 Méthode comparative par régression statistique

La méthode comparative par régression statistique consiste à rechercher la valeur vénale de l'appartement à partir des prix constatés lors de la transaction d'appartements comparables.

■ Ventes d'appartements

Mutation	Ville	Etage	Pièce(s)	Surface	Prix vente	Prix/m ²	
19/07/13	Rennes Rue de Lorgeril	3	2	42 m ²	137 000 €	3 262 €	
26/09/13	RENNES Rue de Saint Malo	1	3	70 m ²	205 000 €	2 929 €	
21/09/13	Rennes bis Rue de Châtillon	1	3	51 m ²	139 900 €	2 743 €	
07/05/13	Rennes Rue de Châteaugiron	2	3	62 m ²	159 900 €	2 579 €	
15/11/13	Rennes Rue Papu	4	2	47 m ²	118 400 €	2 526 €	
Moyennes					2 808 €	152 040 €	
5 références analysées					Extrêmes	2 526 €	118 400 €
					3 262 €	205 000 €	

■ Analyse par régression



■ Estimation

Valeur comparative par m ² obtenue par régression	2 738 €/m ²
Surface utile pondérée	66,00 m ²
Valeur comparative obtenue	180 708 €

■ Correction pour état d'entretien

Corrections liées à l'appartement

+/- value pour état d'entretien	-10 375 €
Plus-value pour cuisine équipée	300 €

Corrections liées à la copropriété

Travaux payés pour embellissement de l'immeuble	13 500 €
Travaux non payés pour équipements techniques	-5 000 €

VALEUR VÉNALE COMPARATIVE PAR RÉGRESSION STATISTIQUE DE	179 150 €
--	------------------

4. EVALUATION

4.2 Méthode comparative hédoniste

Les prix pratiqués par les promoteurs pour les appartements neufs, représentatifs du niveau maximal de prix, permettent par un mécanisme de régression multiple l'obtention d'une fourchette de prix pour chaque type d'appartement. Les éléments pris en compte, volontairement restrictifs, sont avant tout ceux pour lesquels une approche comparative reste possible.

■ Variables de marché

Prix moyen d'un logement neuf dans le quartier	3 588 €/m ²
Différence neuf/ancien	-30 %
Prix moyen réajusté d'un appartement ancien	2 512 €/m²

■ Analyse hédoniste

5% ÉPOQUE ET QUALITÉ DE CONSTRUCTION	0% ETAGE AVEC ASCENSEUR
Avant 1850	Rez-de-chaussée
1850 - 1913	1er étage
1914 - 1947	2ème étage
1948 - 1974	3ème étage
1975 - 1986	4ème étage
1987 - 2007	5ème étage
2008 et plus	6ème étage et plus
10% EXPOSITION	0% DISTRIBUTION
Ordinaire	Pas de défaut de distribution
Valorisante	1 pièce
Sur monument	2 pièces
Sur jardin public	3 pièces
Mer	4 pièces
Peu valorisante	5 pièces
Sur rue bruyante	
Vis-à-vis	
Montagne	
Correction comparative	15 %

■ Estimation

Valeur comparative par m ² obtenue	2 889 €/m ²
Surface utile pondérée	66,00 m ²
Valeur comparative obtenue	190 674 €

■ Correction pour état d'entretien

Corrections liées à l'appartement	
+/- value pour état d'entretien	-10 375 €

Plus-value pour cuisine équipée	300 €
Corrections liées à la copropriété	
Travaux payés pour embellissement de l'immeuble	13 500 €
Travaux non payés pour équipements techniques	-5 000 €
VALEUR VÉNALE COMPARATIVE HEDONISTE DE	189 100 €

4. EVALUATION

4.3 Méthode par capitalisation

La méthode par capitalisation consiste à déterminer la valeur de l'appartement en fonction des loyers générés par la location ou qu'elle pourrait percevoir si l'appartement était libre. Le lien entre ces loyers et la valeur vénale est le taux de capitalisation, taux mesurant les critères d'emplacement de qualité de construction et de fluidité de marché.

■ Location d'appartements

Mutation	Ville	Etage	Pièce(s)	Surface	Loyer	Loyer/m ²
14/03/13	Rennes 3*a place du 50ème Régiment d'Artillerie	10	3	60 m ²	672 €	11 €
28/01/13	Rennes Square René Coty	5	2	48 m ²	500 €	10 €
24/07/13	Rennes Quai de la Prevalaye	5	3	69 m ²	700 €	10 €
20/08/13	RENNES Allée du Pigeon Blanc	2	3	60 m ²	495 €	8 €
		Moyennes			592 €	10 €
4 références analysées		Extrêmes			495 €	8 €
					700 €	11 €

■ Travaux nécessaires à la location

Corps d'état

Chauffage	2 780 €
Électricité	5 390 €
État intérieur	11 270 €
Total des travaux nécessaires à la location	19 440 €

■ Estimation

Surface utile pondérée de l'appartement	66.0 m ²
Valeur locative mensuelle	661 €
Valeur locative annuelle	7 932 €
Taux de capitalisation	4,00 %
Valeur capitalisée de l'appartement	198 300 €

■ Correction pour état d'entretien

Corrections liées à l'appartement

Travaux nécessaires à la location	-19 440 €
Plus-value pour cuisine équipée	300 €

Corrections liées à la copropriété

Travaux payés pour embellissement de l'immeuble	13 500 €
Travaux non payés pour équipements techniques	-5 000 €

VALEUR VÉNALE PAR CAPITALISATION DE	187 650 €
--	------------------

4. EVALUATION

4.4 Méthode du discounted cash flow

Variante de la méthode par capitalisation, elle détermine la valeur de l'appartement en fonction des revenus bruts et des charges qu'il va générer dans le futur. Une période d'analyse est ainsi fixée en fonction de la qualité de l'appartement et de son emplacement. C'est l'actualisation des revenus nets projetés sur cette période d'analyse qui détermine la valeur du logement.

■ Données analytiques

Base de calcul revenus bruts

Valeur locative de l'appartement	661 €
Montant du dépôt de garantie	661 €
Taux forfaitaire d'impayés	5,00 %
Taux forfaitaire de vacance	5,00 %

Base de calcul des charges

Taxe foncière	800 €
Assurance propriétaire non occupant	147 €
Frais de gestion annuels	428 €
Travaux de maintenance	588 €
Travaux nécessaires à la location	19 440 €
Travaux techniques de copropriété non payés	5 000 €
Année des travaux techniques de copropriété à réaliser	2016

■ Variables économiques

Base de calcul des charges

Année de l'expertise	2014
Durée de l'horizon d'analyse	10 ans
Indice de référence des loyers (IRL)	2,00 %
Taux de rémunération du dépôt de garantie	3,20 %
Taux d'actualisation des revenus nets	4,20 %
Taux de capitalisation de l'appartement en fin d'horizon d'analyse	4,00 %

■ Estimation

Somme des revenus nets actualisés (cf. tableau ci-après)	21 173 €
Valeur actualisée de l'appartement au terme de l'horizon d'analyse	157 062 €

VALEUR VÉNALE COMPARATIVE PAR DISCOUNTED CASH FLOW DE 178 250 €

■ Analyse des cash flow

Horizon d'analyse	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Revenus bruts										
Valeur locative de l'appartement	7 932	8 091	8 253	8 418	8 586	8 758	8 933	9 112	9 294	9 480
Rémunération du dépôt de garantie	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21
Impayés	-397	-405	-413	-421	-429	-438	-447	-456	-465	-474
Vacance	-397	-405	-413	-421	-429	-438	-447	-456	-465	-474
Total des revenus bruts	7 159	7 302	7 448	7 597	7 749	7 903	8 060	8 221	8 385	8 553
Charges										
Impôts fonciers	800	816	832	849	866	883	901	919	937	956
Assurance propriétaire non occupant	147	151	156	161	166	171	176	181	186	192
Frais de gestion	428	437	446	455	464	473	482	492	502	512
Charges de maintenance	588	606	624	643	662	682	702	723	745	767
Travaux nécessaires à la location	19 440	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Travaux à prévoir dans l'immeuble	0	0	5 305	0	0	0	0	0	0	0
Total des charges	21 403	2 010	7 363	2 108	2 158	2 209	2 261	2 315	2 370	2 427
Revenus nets	-14 244	5 292	86	5 489	5 591	5 694	5 799	5 906	6 015	6 126
Revenus nets actualisés	-14 244	4 874	76	4 656	4 551	4 448	4 348	4 250	4 154	4 060

5. CONCLUSION

5.1 Valeur vénale de l'appartement

MÉTHODE COMPARATIVE PAR RÉGRESSION

VALEUR LIBRE

179 150 €

Pondérée au coefficient 2

MÉTHODE COMPARATIVE HÉDONISTE

VALEUR LIBRE

189 100 €

Pondérée au coefficient 1

MÉTHODE FINANCIERE PAR CAPITALISATION

VALEUR LIBRE

187 650 €

Pondérée au coefficient 1

MÉTHODE FINANCIERE PAR DISCOUNTED CASH FLOW

VALEUR LIBRE

178 250 €

Pondérée au coefficient 1

**VALEUR VÉNALE DE L'APPARTEMENT
CONSIDÉRÉ LIBRE DE TOUTE OCCUPATION
182 650 €**

COMPRISE ENTRE 178 250 € ET 189 100 €

Signature :

AVERTISSEMENT

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'étude technique de l'immeuble (fondations, planchers, couvertures, murs, canalisations ...) qui ne peuvent être réalisés qu'avec sondages destructifs non programmés dans notre mission.

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.

Le présent document est un ensemble : il comprend 22 pages numérotées de 2 à 22.

Les chapitres qui constituent le présent rapport ont permis de définir les conclusions proposées. Toute duplication ou reproduction tronquée, amputée ou modifiée même partiellement, livrée à un tiers le rend caduc et non opposable à l'expert.