

RAPPORT D'EXPERTISE IMMOBILIERE

à la demande de Société **HEADING** Expertises



70, AVENUE DE CASTELNAU - 34000 MONTPELLIER

13 juillet 2015

Heading Expertises

105 rue du maquet - 34920 Le Crès

Tél : 06 61 77 35 78

p.daru@heading-expertises.fr

INTRODUCTION

■ Descriptif du cabinet d'expertises

Nos bureaux sont situés au CRES, face à Carrefour (anciennement " Hyper U ") sur la Rn 113.

■ Situation du marché immobilier

Le marché immobilier est en perpétuelle évolution.

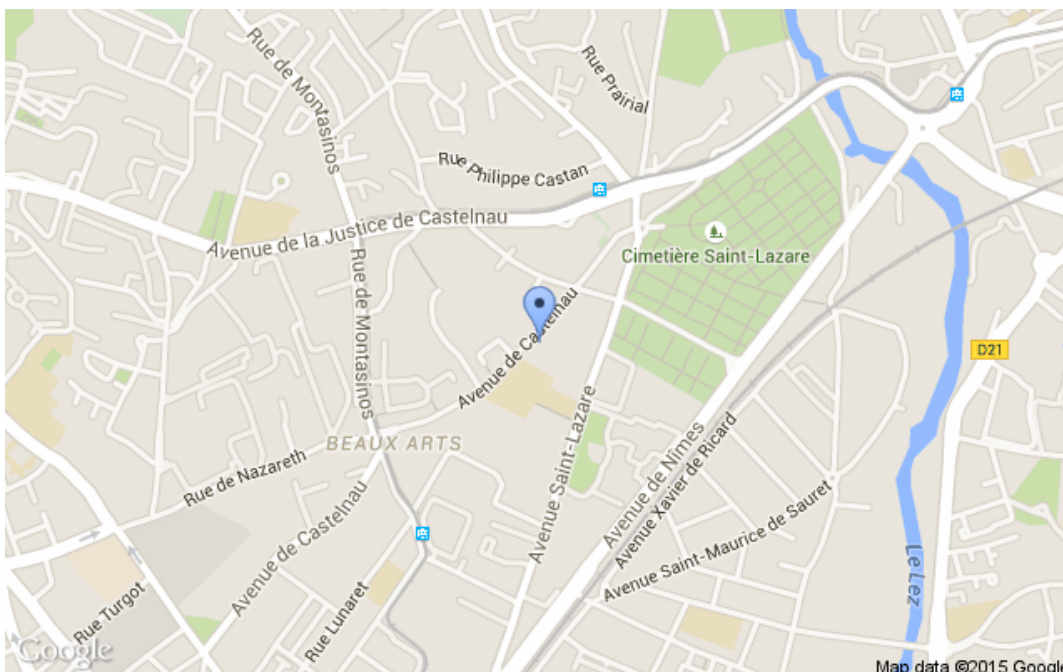
■ Un appartement en copropriété.

Situé au rez de chaussée de la résidence le Prieuré 1.
Cette copropriété comprend une piscine, un gardien. Sans ascenseur.

■ Situé quartier St Lazare a Montpellier.

Un environnement de qualité.
Le quartier Saint Lazare doit son nom au cimetière St Lazare qui est proche.

■ Plan de situation



EN RÉSUMÉ

■ Appartement 2 pièces expertisé libre

70, AVENUE DE CASTELNAU - MONTPELLIER 34000

Surface utile pondérée : 77,00 m²

Surface habitable : 70,60 m²



■ Situation juridique

Cet appartement est sous le régime de la copropriété.

Il est détenu en indivision par trois héritiers.

Régime des droits de mutations classique.

■ Documents mis à disposition de l'expert

- Titre de propriété
- Plan de l'appartement
- Diagnostics immobiliers
- Derniers procès-verbaux d'assemblée des copropriétaires
- Justificatif du montant des charges de copropriété
- Justificatif du montant de la taxe foncière

■ Mission

- Visite du bien réalisée le 02/11/2012 par Patrick DARU
- Rapport d'expertise immobilière réalisé le 13/01/2013 par Patrick DARU

■ Méthodes d'évaluation retenues

→ 2 méthodes comparatives retenues

- Par comparaison
- Hédoniste par réduction du prix maximal

→ 2 méthodes financières retenues

- Par capitalisation du revenu
- Par discounted cash flow

■ Parking

VALEUR VÉNALE DE L'APPARTEMENT
244 800 €

COMPRISE ENTRE 243 000 € ET 248 200 €

SOMMAIRE

1. ENVIRONNEMENT

- 1.1 Population
- 1.2 Revenu
- 1.3 Logement
- 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
- 4.2 Méthode comparative hédoniste par réduction du prix maximal
- 4.3 Méthode par capitalisation
- 4.4 Méthode du discounted cash flow
- 4.5 Valeur du parking

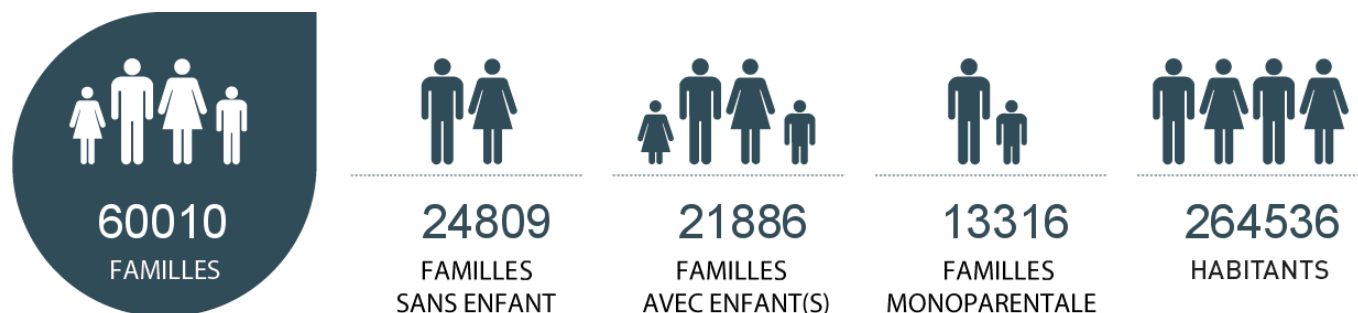
5. CONCLUSION

- 5.1 Valeur vénale de l'appartement
- 5.2 Valeur vénale du parking

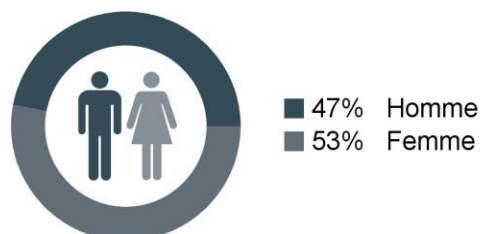
1. ENVIRONNEMENT

1.1 Population

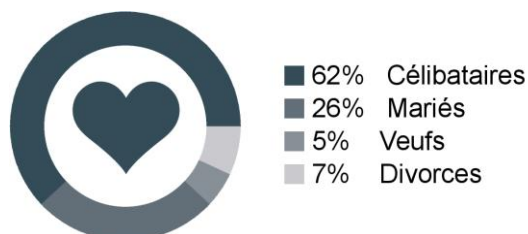
■ TYPOLOGIE DES FAMILLES



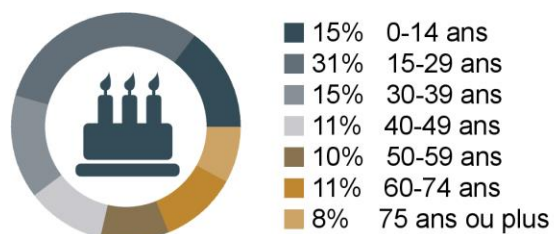
■ RÉPARTITION HOMMES/FEMMES



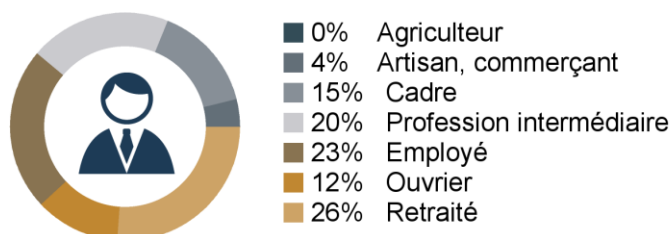
■ STATUT MARITAL



■ AGE MOYEN

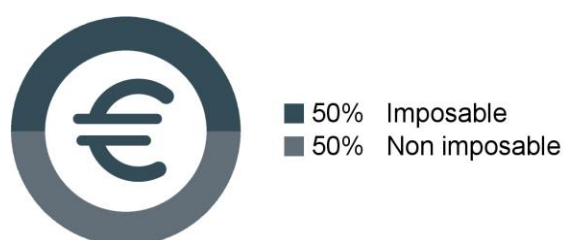


■ PROFESSION



1.2 Revenu

■ PART DES FOYERS IMPOSABLES

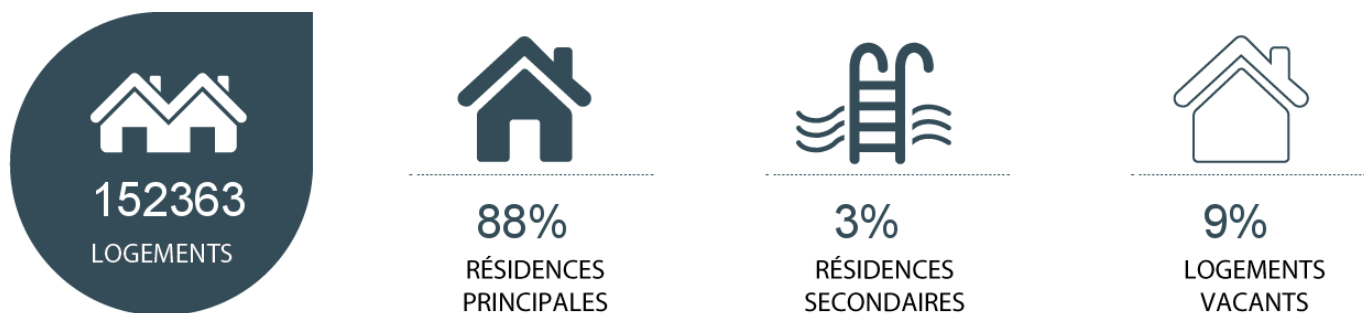


■ REVENU NET/AN PAR FOYER FISCAL

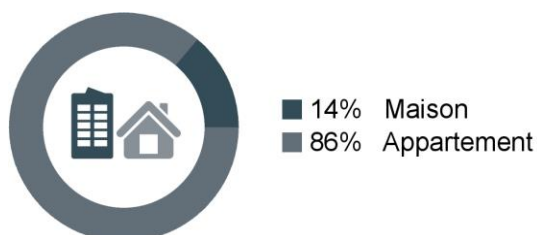


1.3 Logement

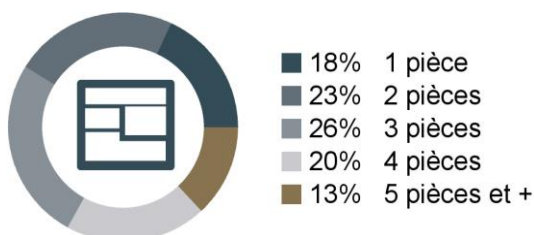
■ RÉPARTITION PAR TYPE



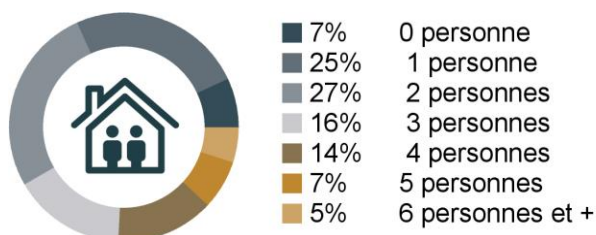
■ RÉPARTITION APPART./MAISON



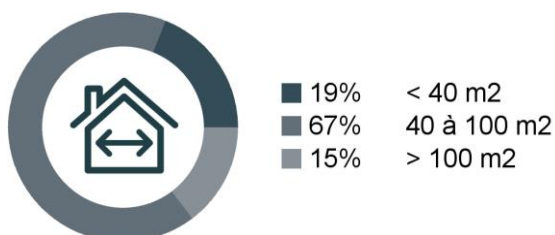
■ RÉPARTITION NOMBRE DE PIÈCES



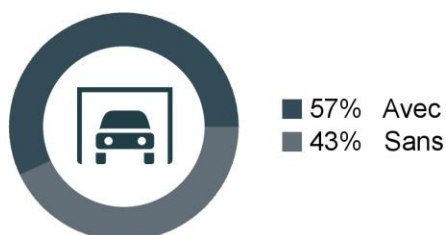
■ PERSONNE DU LOGEMENT



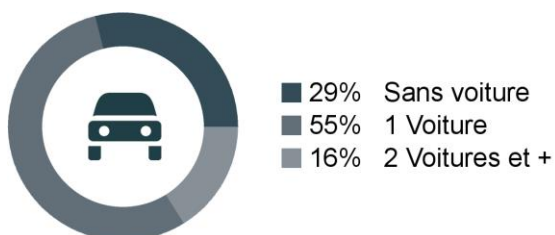
■ SURFACE DU LOGEMENT



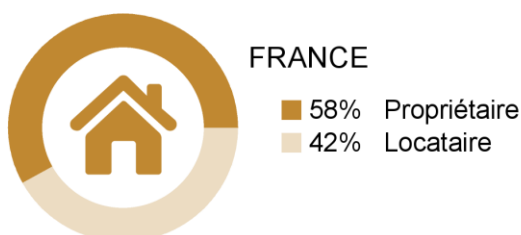
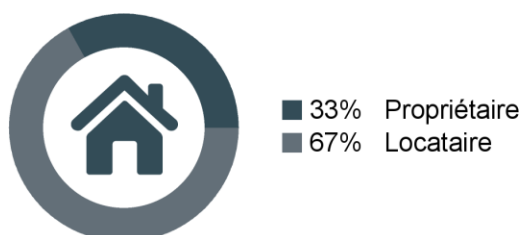
■ MÉNAGES ET STATIONNEMENT



■ VOITURE PAR MÉNAGE



■ MÉNAGES PROPRIÉTAIRES



Sources : INSEE, Recensement de la population 2011 - DGFIP, Impôt sur le revenu des personnes physiques.

1.4 Quartier

L'appartement est situé à : **St Lazare**

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

■ Agrément

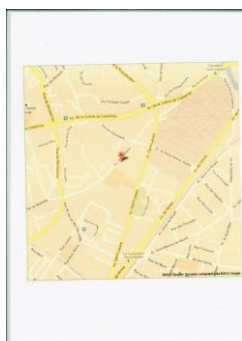
• Quartier dans une ville avec intérêt culturel

■ Voisinage

• Quartier résidentiel avec grands terrains

■ Environnement urbain

Le quartier St Lazare est un quartier réputé sur Montpellier. Il ne possède pas de logement sociaux et son environnement est de qualité. Il y a une mixité entre les immeubles, les maisons individuelles et les commerces de proximité.



1.5 Vie sociale

■ Commerces

• Tous commerces, grande surface, hôpital accessible à pieds ou moins de 5 minutes.

■ Transports en commun

- Gare : **Montpellier Saint Rock**, TGV à 15-30 min à pieds
- Métro : **St Lazare**, à proximité immédiate
- Route : très bonne desserte bus

■ Scolarité

- Université avec masters diversifiés à proximité immédiate
- Université sans master diversifié à proximité immédiate
- Lycée à proximité immédiate
- Collège à proximité immédiate
- Ecole primaire à proximité immédiate

2. DESCRIPTION DU BIEN

2.1 L'immeuble

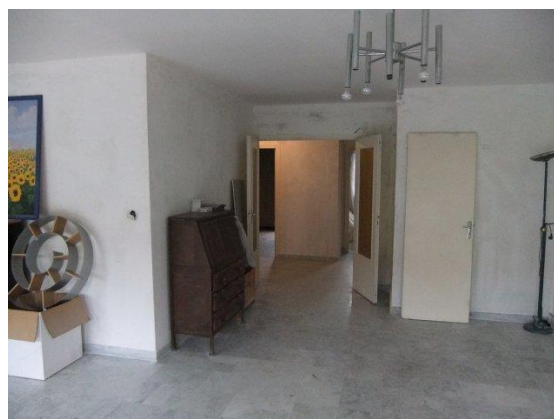
- Année de construction : **1970**
- Immeuble de **bon standing**
- **Maçonnerie sous enduit**
- Étages : **4**
- Équipements : Interphone, Piscine, Gardien.



■ Travaux de copropriété

2.2 L'appartement

- **RDC**, exposition sud et vue ordinaire
- **2 pièces** bien distribuées
- 1 salle de bain et 1 toilette



■ L'appartement comprend

Désignation	Exposition	Sols	Etat	Murs	Etat	Surface
Entrée	sans fenêtre	marbre	bon état	peinture	bon état	8,80 m ²
Séjour	sur jardin	marbre	bon état	peinture	bon état	36,00 m ²
Chambre 1	sur cour	parquet	bon état	peinture	bon état	11,70 m ²
Salle d'eau	sans fenêtre	carrelage	en état	peinture	bon état	4,10 m ²
WC	sans fenêtre	carrelage	en état	peinture	bon état	1,00 m ²
Cuisine	sur cour	carrelage	bon état	peinture	bon état	9,00 m ²
Surface habitable						70,60 m ²

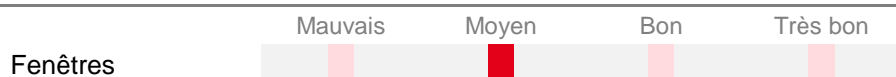
Désignation	Surface	Pondération	Surface
Appartement	70,60 m ²	1,00	70,60 m ²
Mezzanine			
Jardin privatif	37,00 m ²	0,10	3,70 m ²
Balcon	13,00 m ²	0,20	2,60 m ²
Véranda			
Surface utile pondérée			77,00 m ²

■ Equipements

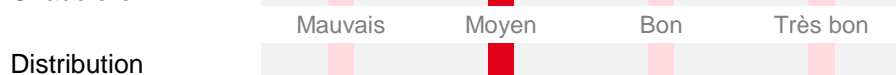
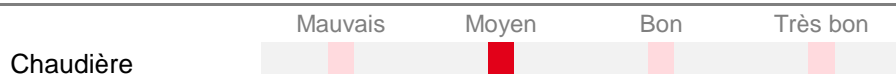
- Chauffage individuel : **climatisation réversible**

■ Travaux

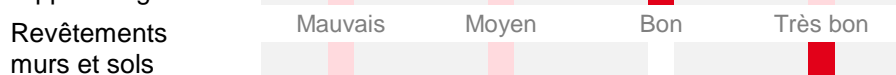
Menuiseries extérieures



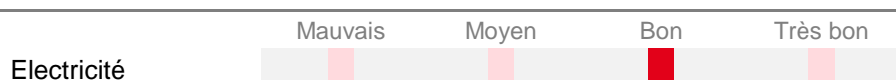
Chauffage



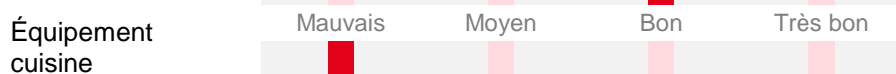
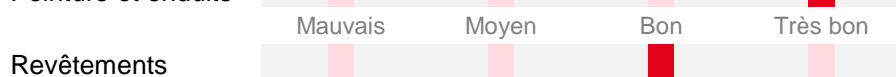
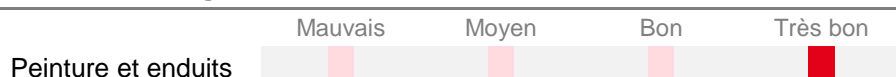
Sanitaires



Électricité

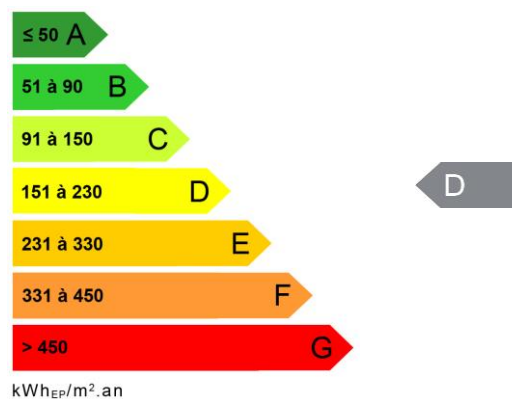


État intérieur général

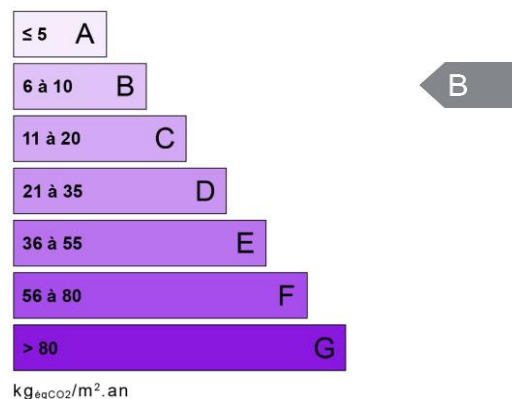


■ Diagnostic énergie

• Performance énergétique



• Emission de gaz à effet de serre



2.3 Les charges

- Charges annuelles de copropriété : **972 €**
- Taxe foncière : **686 €**

2.4 Les annexes

- Stationnement : **aire extérieure**
- Cave : **5 m²**

3. SITUATION LOCATIVE

■ **Appartement expertisé libre**

- Valeur locative mensuelle de l'appartement : **810 €**

■ **Situation locative**

L'appartement est expertisé libre de toute occupation.

4.EVALUATION

4.1 Méthode comparative

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.

3 références ont été relevées. Il sera retenu un prix/m² moyen.

■ Résultats de la méthode

Prix minimum	2600 €/m ²
Prix maximum	4100 €/m ²
Prix moyen	3 100 €/m²

■ Estimation

Valeur comparative par m ² obtenue	3 100 €/m ²
Surface utile pondérée	77,00 m ²
Valeur comparative obtenue	238 700 €

■ Correction pour état d'entretien

Corrections liées à l'appartement

+/- value pour état d'entretien	9 500 €
---------------------------------	---------

Corrections liées à la copropriété

Travaux payés pour embellissement de l'immeuble	0 €
Travaux non payés pour équipements techniques	-0 €

VALEUR VÉNALE COMPARATIVE	248 200 €
----------------------------------	------------------

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	4 290 €/m ²
Différence neuf/ancien	-25 %
Prix moyen réajusté d'un appartement ancien	3 218 €/m²

■ Analyse hédoniste

-5% ÉPOQUE ET QUALITÉ DE CONSTRUCTION	0% ETAGE SANS 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
0% 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	-5 %

■ Estimation

Valeur comparative par m ² obtenue	3 057 €/m ²
Surface utile pondérée	77,00 m ²
Valeur comparative obtenue	235 400 €

■ Correction pour état d'entretien

Corrections liées à l'appartement

+/- value pour état d'entretien	9 500 €
---------------------------------	---------

Corrections liées à la copropriété

Travaux payés pour embellissement de l'immeuble	0 €
Travaux non payés pour équipements techniques	-0 €

VALEUR VÉNALE COMPARATIVE HEDONISTE DE 244 900 €

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.

■ Variable de marché

Valeur locative mensuelle 810 €

■ Estimation

Surface utile pondérée de l'appartement	77.0 m ²
Valeur locative mensuelle	810 €
Valeur locative annuelle	9 720 €
Taux de capitalisation	4,00 %

Valeur capitalisée de l'appartement 243 000 €

■ Correction pour état d'entretien

Corrections liées à l'appartement

Travaux nécessaires à la location 0 €

Corrections liées à la copropriété

Travaux payés pour embellissement de l'immeuble 0 €

Travaux non payés pour équipements techniques -0 €

VALEUR VÉNALE PAR CAPITALISATION DE 243 000 €

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	810 €
Montant du dépôt de garantie	810 €
Taux forfaitaire d'impayés	5,00 %
Taux forfaitaire de vacance	5,00 %

Base de calcul des charges

Taxe foncière	686 €
Assurance propriétaire non occupant	172 €
Frais de gestion annuels	525 €
Travaux de maintenance	688 €
Travaux nécessaires à la location	0 €
Travaux techniques de copropriété non payés	0 €
Année des travaux techniques de copropriété à réaliser	0

■ Variables économiques

Base de calcul des charges

Année de l'expertise	2012
Durée de l'horizon d'analyse	10 ans
Indice de référence des loyers (IRL)	2,00 %
Taux de rémunération du dépôt de garantie	2,00 %
Taux d'actualisation des revenus nets	4,50 %
Taux de capitalisation de l'appartement en fin d'horizon d'analyse	4,00 %

■ Estimation

Somme des revenus nets actualisés (cf. tableau ci-après)	57 238 €
Valeur actualisée de l'appartement au terme de l'horizon d'analyse	186 981 €

VALEUR VÉNALE COMPARATIVE PAR DISCOUNTED CASH FLOW DE 244 200 €

■ Analyse des cash flow

Horizon d'analyse	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Revenus bruts										
Valeur locative de l'appartement	9 720	9 914	10 112	10 314	10 520	10 730	10 945	11 164	11 387	11 615
Rémunération du dépôt de garantie	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16
Impayés	-486	-496	-506	-516	-526	-537	-547	-558	-569	-581
Vacance	-486	-496	-506	-516	-526	-537	-547	-558	-569	-581
Total des revenus bruts	8 764	8 938	9 116	9 298	9 484	9 672	9 867	10 064	10 265	10 469
Charges										
Impôts fonciers	686	700	714	728	743	758	773	788	804	820
Assurance propriétaire non occupant	172	177	182	187	193	199	205	211	217	224
Frais de gestion	525	535	546	557	568	579	591	603	615	627
Charges de maintenance	688	709	730	752	775	798	822	847	872	898
Travaux nécessaires à la location	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Travaux à prévoir dans l'immeuble	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total des charges	2 071	2 121	2 172	2 224	2 279	2 334	2 391	2 449	2 508	2 569
Revenus nets	6 693	6 817	6 944	7 074	7 205	7 338	7 476	7 615	7 757	7 900
Revenus nets actualisés	6 405	6 243	6 085	5 932	5 782	5 635	5 494	5 355	5 220	5 087

5. CONCLUSION

5.1 Valeur vénale de l'appartement

MÉTHODE COMPARATIVE

VALEUR LIBRE

248 200 €

Pondérée au coefficient 2

MÉTHODE COMPARATIVE HÉDONISTE

VALEUR LIBRE

244 900 €

Pondérée au coefficient 3

MÉTHODE FINANCIERE PAR CAPITALISATION

VALEUR LIBRE

243 000 €

Pondérée au coefficient 3

MÉTHODE FINANCIERE PAR DISCOUNTED CASH FLOW

VALEUR LIBRE

244 200 €

Pondérée au coefficient 3

**VALEUR VÉNALE DE L'APPARTEMENT
CONSIDÉRÉ LIBRE DE TOUTE OCCUPATION
244 800 €**

COMPRISE ENTRE 243 000 € ET 248 200 €

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'études techniques de l'immeuble (fondations, planchers, couvertures, murs, canalisations ...) qui ne peuvent être réalisées 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 19 pages numérotées de 2 à 19.

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.