

**DEPARTEMENT ENQUETES**  
**Ligne directe : 02 47 05 10 34**

Affaire : 123456789  
V/Ref. : XXXXXXXX

Tours, le 30 mars 2013

Monsieur,

Suite à votre demande du 8 mars 2013, nous vous prions de bien vouloir trouver, ci-après, les renseignements recueillis lors des recherches effectuées se rapportant à l'affaire citée en rubrique.

Vous souhaitant bonne réception de ces informations,

Nous vous prions d'agréer, Madame, l'expression de nos salutations distinguées.

Nathalie RENARD

## RAPPORT D'EXPERTISE

Nom et prénom du Client : M. XXXXX

Adresse du gage :

Date de la visite : le 15/03/2013

Visite complète

partielle

extérieure



**Prix de vente à l'amiable: 230.000 €/250.000€ hors frais de mutation**

## 1. Situation générale :

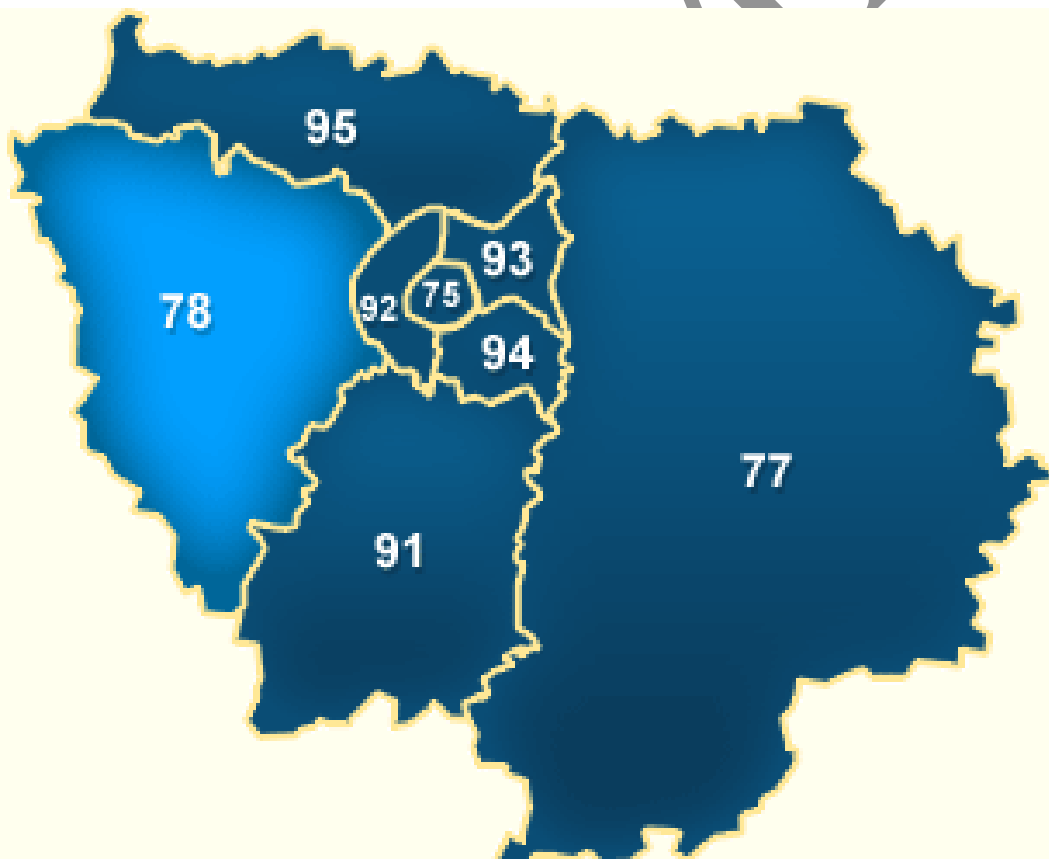
La ville XXXXXXXX se situe à l'Est du département des Yvelines, à XX kilomètres à l'ouest de PARIS dans une boucle de la SEINE, sur la rive droite du fleuve.

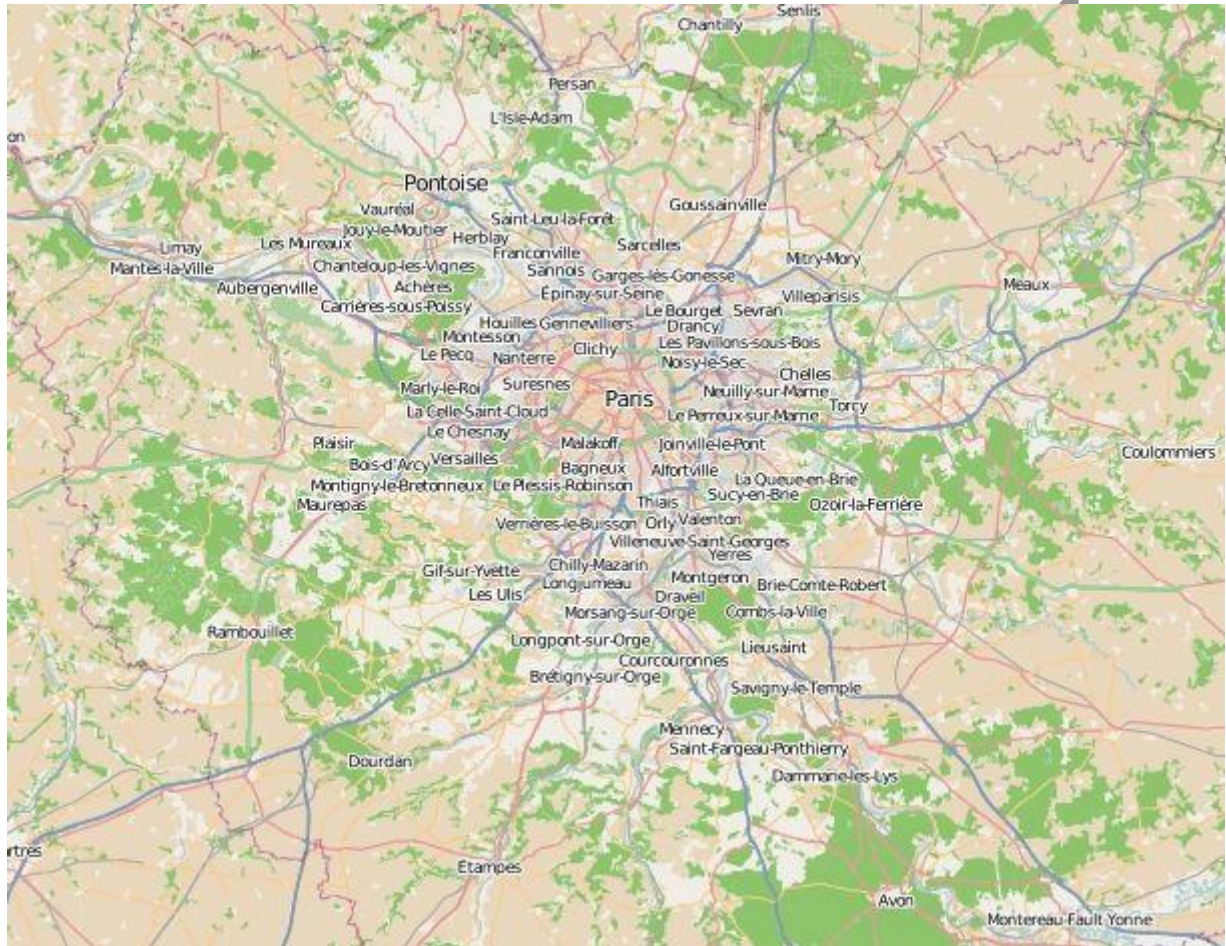
La ville compte environ XXXXXX habitants et son territoire occupe une superficie de XX km<sup>2</sup>.

Les communes limitrophes sont XXXXXX, XXXXXX et XXXXXX au Sud, XXXXXX au Nord et XXXXXX à l'Est. Vers l'Ouest, la Seine sépare la commune du XXXXXX.

L'autoroute XXX traverse la commune, mais elle ne bénéficie – pas plus que les communes voisines – d'aucune desserte par cette autoroute.

Concernant les transports en commun, la commune est desservie par des bus (réseau bus en seine), venant notamment de la gare RER de XXXXXXXX.





ST

2. **Situation particulière** : Les infrastructures scolaires et commerciales de base sont à proximité.



3. **Cadastre** : Section : XXXXXXXXXXXX pour 13 588 m<sup>2</sup>.



**Date de la construction :** 1970

**Régime :** pleine propriété  copropriété

**Si copropriété :**

- ✧ montant des charges mensuelles : NC
- ✧ numéros de lot 1 : un appartement de 3 pièces ;  
lot 2 : un emplacement de parking ;
- ✧ Consultation de la dernière Assemblée Générale :  oui  non

**Origine de propriété :**

- ✧ Consultation du titre de propriété :  oui  non
- ✧ date de l'acte : NC
- ✧ prix d'achat : NC
- ✧ nom du Notaire : NC

Y a-t-il eu une modification du périmètre acquis initialement ?  oui  non

L'emprunteur est-il propriétaire d'une parcelle mitoyenne ?  oui  non

**Terrain :**

- jardin d'agrément
- aires de circulation et parkings
- bonne orientation
- mauvaise orientation

**Risques spécifiques.**

**a) risque « remontée de nappe phréatique »**

Non disponible  Disponible.

**Aléas**  Fort  Moyen  Très faible  Non renseigné

**b) risque « retrait - gonflement des argiles »**

Non disponible  Disponible.

**Aléas**  Fort  Moyen  Faible  Non renseigné

**c) risques spécifiques régionaux ou locaux**

**NON**

**Construction** : immeuble élevé sur sous-sol, d'un RDC et de 3 étages.

CATEGORIE	ENTRETIEN	MURS	COUVERTURE	HUISSERIES
<input type="checkbox"/> luxe	<input type="checkbox"/> neuf ou très bon	<input checked="" type="checkbox"/> béton sous placage	<input type="checkbox"/> ardoises	<input checked="" type="checkbox"/> bois
<input type="checkbox"/> bon standing	<input checked="" type="checkbox"/> bon	<input type="checkbox"/> parpaings	<input type="checkbox"/> tuiles terre cuite	<input checked="" type="checkbox"/> PVC
<input checked="" type="checkbox"/> standing	<input type="checkbox"/> en état d'usage	<input type="checkbox"/> briques	<input type="checkbox"/> tuiles béton	<input type="checkbox"/> aluminium
<input type="checkbox"/> courant	<input type="checkbox"/> ravalement à prévoir	<input type="checkbox"/> pierre de taille	<input type="checkbox"/> zinc	<input checked="" type="checkbox"/> double vitrage
<input type="checkbox"/> autre : Modeste	<input type="checkbox"/> toiture à réviser	<input type="checkbox"/> autres	<input checked="" type="checkbox"/> terrasse	<input checked="" type="checkbox"/> simple vitrage
	<input type="checkbox"/> à rénover partiellement		<input type="checkbox"/> autre :	<input type="checkbox"/>

### Biens principaux étudiés

- Lot 1 : appartement de 3 pièces (dont l'étage ne nous a pas été communiqué) avec entrée, salle de séjour, cuisine, 3 chambres, salle de bains, WC.

**Distribution** supposée usuelle pour ce type d'appartement familial.

**Prestations** intérieures supposées correctes.

- **Annexes** : Un emplacement de parking.

### Equipement privatif annoncé ou supposé:

- |   |  |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Cuisine équipée   | <input checked="" type="checkbox"/> Salle de bains aménagée                    |
| <input checked="" type="checkbox"/> Cuisine meublée   | <input type="checkbox"/> Portail   |
| <input type="checkbox"/> Cheminée Feu de bois ouverte | <input type="checkbox"/> Volets roulants en bois                               |
| <input type="checkbox"/> Cheminée avec poêle          | <input checked="" type="checkbox"/> manuels <input type="checkbox"/> motorisés |
| <input type="checkbox"/> Placards aménagés : NC       | <input type="checkbox"/> Autre   |

## Equipements techniques et Confort Collectif :

- |  |  |   |   |
|--|--|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Digicode       | <input checked="" type="checkbox"/> Interphone       |   |   |
| <input type="checkbox"/> Ascenseur                 | <input checked="" type="checkbox"/> Gardien          |   |   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Assainissement | <input checked="" type="checkbox"/> Tout à l'égout   | <input type="checkbox"/> Fosse septique       | <input type="checkbox"/> Fosse à vidanger |
| <input type="checkbox"/> Gaz                       |  |   |   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Eau chaude     | <input type="checkbox"/> Cumulus                     | <input type="checkbox"/> Chaudière            | <input type="checkbox"/> Chauffe eau      |
| <input type="checkbox"/> Adduction d'eau           |  |   |   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Electricité    | <input checked="" type="checkbox"/> Semble conforme* | <input type="checkbox"/> Semble non conforme* |   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Chauffage      | <input type="checkbox"/> Central au sol              | <input type="checkbox"/> Convecteur           | <input type="checkbox"/> Autre :          |
| <input type="checkbox"/> Fuel                      | <input type="checkbox"/> Gaz                         | <input type="checkbox"/> Electricité          | <input type="checkbox"/> Bois             |
| <input type="checkbox"/> Energie renouvelable : NC |  |   |   |

\* L'appréciation est de bon sens et n'engage pas la responsabilité de l'évaluateur

## Surface des biens : 65 m<sup>2</sup> annoncés

- |   |
|---|
| <input type="checkbox"/> Mesurée par l'expert                 |
| <input type="checkbox"/> Mesurée à l'aide d'un plan cadastral |
| <input checked="" type="checkbox"/> Indiquée par le client    |
| <input checked="" type="checkbox"/> Surface habitable         |
| <input type="checkbox"/> Surface développée hors œuvre        |
| <input type="checkbox"/> Surface « Loi CARREZ »               |

## Occupation :

Bien :  Libre  Occupé  Partiellement occupé  usufruit

Nature du bail :  Commercial  Habitation  Professionnel  Rural

Nom de l'occupant : propriétaire

Titre d'occupation :  Ecrit  Verbal  Consulté  Non consulté

Date de début de bail : NC

Date de fin de bail : NC

Loyer révisé à ce jour : NC



**Emplacement** (environnement, équipements publics, desserte par les transports en commun, inconvénients) :

Secteur calme et bien desservi par les transports en commun

- A  Emplacement favorable du gage
- B  Emplacement moyen du gage
- C  Emplacement médiocre du gage

**Appréciation subjective de la qualité et de l'état du bien au moment de l'expertise** (condition générale du bien, appréciation intérieure, disposition, équipements) :

Logement supposé normalement distribué, traité et équipé.

- A  Appréciation bonne
- B  Appréciation moyenne
- C  Appréciation médiocre

**Travaux :**

- A  Bon état général du gage supposé
- B  Travaux non indispensables de modernisation ou d'amélioration
- C  Travaux indispensables à la sauvegarde du bien ou à sa mise aux normes minimales d'habitabilité

**Place des biens sur le marché ("Liquidité"):**

- A  Gage très recherché sur le marché
- B  Gage conforme aux attentes du marché
- C  Gage en dehors des attentes du marché

## Conclusions :

Le produit peut-il être considéré comme atypique ?  oui  non

Le marché local est :  En hausse  En stagnation  En diminution

liquide  moyennement liquide  peu ou pas liquide

Prix au m2				Loyers mensuels au m2			Taux de rendement
Fourchette basse	Prix médian	Fourchette haute	Variation sur 1 an	Fourchette basse	Loyer médian	Fourchette haute	
4 124 €	4 614 €	5 295 €	+9,2%	16 €	19 €	25 €	5,39 %

## Références de biens comparables vendus à proximité de la résidence considérée :

Date de mutation	Epoque	Nombre de pièces	Etage	Surface en m <sup>2</sup>	Prix en € / m <sup>2</sup>	Montant en €	N° plan	Réf. Cadastre	Occupation	S.D.B.	Garage	Cave	Jardin
5/2012	De 1948 à 1969	4	3	79	3929	319413	219	AO	Bien Libre	1	1	1	Non
2/2012	De 1948 à 1969	5	2	92	3582	329550	219	AO	Bien Libre	1	1	1	
01/2012	De 1948 à 1969	4	1	81	4189	339290	219	AO	Bien Libre	1	1	1	Non
12/2011	De 1948 à 1969	2	RDC	61	3213	196000	219	AO	Bien libre	1	0	1	

## Estimation :

Base d'évaluation : Libre  Loué

Nous retiendrons une valeur à l'amiable de :

**220 000/240 000 €** hors frais de mutation, parking intégré

**Sur saisie : 130 000/140 000 €**

Hors droits d'enregistrement

Régime T.V.A

**19. QUALIFICATION FINALE DU GAGE :**

	A	B	C
Emplacement	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Qualité du bien	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Travaux	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Liquidité	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Conclusion : Bon  Passable  Réserve

L'expert soussigné pensant avoir répondu aux questions posées, clôt le présent rapport établi conformément à la « charte de l'expertise en évaluation immobilière ».

Restant à votre entière disposition, je vous prie de croire, Monsieur, à l'expression de mes salutations distinguées.

Nom : **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**

A Paris, le 29 mars 2013

## PHOTOS



SPEC