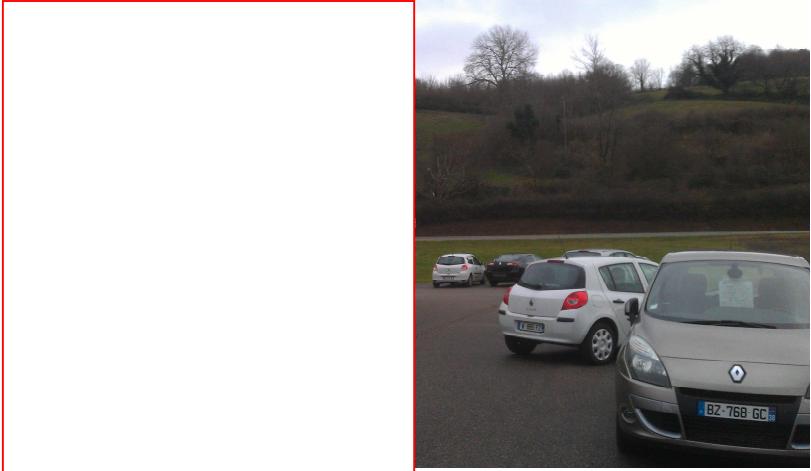


(...)

RAPPORT D'EXPERTISE

Estimation de Valeur Vénale de local d' Entreprise Artisanale Suivant la charte de l' expertise immobilière

PAGE 31



Garage Automobile : Garage

Dpartement de l'Isre

(...)

1. TERMES DE LA MISSION

1. 1.1 Mission

Nous,
Richard Luc PASTEL,

Expert en estimations immobilières habitations entreprises et commerciales
Expert certifié en expertises judiciaires (Diplôme IEP agréé par la cour d'appel d'Aix en Provence)

Expert Membre de la Chambre des Experts Immobiliers de France
Fédération CEIIF-FNAIM.

Expert membre de l'association européenne TEGoVa

Expert certifié excellence européenne REV

Domicilié à : Bureau d'Etude Expert-Groupe.fr
Cs4i-Ressources , 93 rue de la Villette à LYON 69003
Siège : 664 Chemin du Vignier 38790 Charantonnay

Avons été commis par :

La Société dénommée Garage

Aux fins d'établir :
la valeur des murs, du parking et du terrain (parcelle de 4000 m²)
du téménement immobilier constitué par :

Notre avis intervient aux fins d'une vente.

4

(...)

(...)

la Valeur Par sol/reconstruction/vétusté de 517 537,19 euros.

1. b) Méthode par comparaison directe au Marché local
Voici quelques valeurs de transactions réalisées dans la localité depuis 5ans :(Les montants de transaction sont actualisés au jour de cette étude)

Observations : Certaines références singulières, dont les prix au m² apparaissaient très éloignés de la moyenne, ont été exclues de l'analyse. En effet, le calcul prouve que la particularité de ces biens les éloigne des caractéristiques normales des autres biens.

Le prix moyen est obtenu avec les références conservées,

il est de 1768,33 par m²

soit une valeur par comparaison de 553 239 ,18 € euros

1. CONCLUSIONS DE L'EXPERT

Nous avons étudié le local artisanal , situé Lieu dit "Les Granges", 203 Route de Vienne, à BEAUVOIR DE MARC.

Nous avons extrait et chiffré les caractéristiques spécifiques de ce ténement et nous les avons comparées à celle du marché local. Deux méthodes ont été utilisées conformément à la charte de l'Expertise en vigueur à la date de cette étude.

Les méthodes choisies relèvent : pour l'une de la méthode par sol plus reconstruction tenant compte de la vétusté et l'autre par comparaison directe aux références locales de transaction du Marché.

La totalité de l'analyse est livrée dans un rapport d'expertise de 25 pages avec des annexes 25 pages soit un total de 56 pages.

L'analyse menée conduit à deux estimations par reconstruction et par comparaison à l'intervalle de prix :

entre 517 517,19 € et 553 239,18 €

Le travail d'expertise de la construction Garage Automobile édifiée sur 4000 mètres carrés, s'est poursuivi sur la base des éléments d'appréciation ci-dessus exposés. Ce travail d'expert a permis une estimation de la valeur vénale de ces locaux en prenant bien en compte les caractéristiques spécifiques observées.

En conclusion de cette analyse, Nous, Richard Luc PASTEL, Expert certifié en expertises judiciaires, expert en estimations immobilières entreprises bureaux commerces, certifié REV fixons la valeur Vénale du Garage Automobile LAS-SALLE, édifié sur 4000 mètres carrés de terrain à

553 240 €

(CINQ CENT CINQUANTE TROIS MILLE DEUX CENT QUARANTE EUROS)

J'attire l'attention des acteurs sur le fait que l'occupation postérieure du terrain résiduel de 3865 mètres carrés donnant sur la départementale D518, par une autre activité ou un autre occupant, est tout à fait envisageable. En effet, l'édification de construction étant possible jusqu'à une hauteur 10 mètres sur la moitié de ce terrain ne peut pas être sans conséquence : elle aura pour conséquence certaine de réduire de façon importante la visibilité du Garage à partir de la route en question. Et ce phénomène se trouverait amplifié, en outre, du fait de l'occupation possible de la parcelle adjacente

Il convient, pour les acteurs, d'en tirer les conséquences appropriées.

FIN DE RAPPORT Le Vendredi 19 Décembre 2014