



**Maison d'habitation  
Sise  
5 349 Terroir du Favayral  
46 350 Payrac**

# SOMMAIRE

- MISSION	PAGE 2
- DEFINITION DE LA VALEUR VENALE	PAGE 3
1°/FACTEURS JURIDIQUES	PAGE 4
2°/FACTEURS ECONOMIQUES	PAGE 5
3°/FACTEURS PHYSIQUES	PAGE 6
4°/EVALUATION	PAGE 10
- CONCLUSION	PAGE 16



# **RAPPORT D'EXPERTISE**

## **MAISON D'HABITATION SISE**

**5 349 TERROIR DU FAVAYRAL  
46 350 PAYRAC**

### **MISSION**

A la demande de : **U.D.A.F 31, agissant pour le compte de Monsieur Jean BOS**

Représentée par : Madame Céline BOULET, déléguée à la tutelle.

Domiciliée : 57, Rue Bayard – 31 000 Toulouse.

Nous, soussignés, **Cabinet d'expertises OPTIMMO SUD**, représenté par **Gérard FONS**, avons été chargés d'expertiser en valeur vénale le bien principal, annexes et éléments secondaires sis

### **5 349 Terroir du Favayral - 46 350 PAYRAC**

A cet effet, nous nous sommes rendus sur les lieux le **5 Septembre 2007**, afin de procéder à une visite complète du bien sus mentionné en présence de Madame Boulet, déléguée à la tutelle et de Monsieur BOS, frère du protégé.

A cette occasion, nous avons :

- **examiné l'état de la construction,**
- **vérifié les surfaces, habitables et utiles,**
- **apprécié la situation et l'environnement du bien.**

*\* indépendamment de toutes recherches en matière d'insectes xylophages, d'amiante et de pollution des sols, pour lesquelles, en l'absence de mandatement, la responsabilité de l'expert ne saurait être engagée.*

En tout état de cause, et quelles que soient les conclusions auxquelles nous sommes parvenus, nous les avons abordées dans la plus stricte objectivité, et en faisant abstraction de tout élément de convenance personnelle.

### **Contexte de la demande d'expertise :**

Conformément à l'engagement des parties, et, comme cela a été expressément relaté dans la lettre de mission, cette évaluation vise à déterminer la valeur vénale du bien sus évoqué dans le cadre d'une **évaluation patrimoniale**.

## ❖ LA NOTION DE VALEUR VENALE ❖

Préalablement à la description des biens immobiliers relative à notre mission, nous entendons définir ce qui est communément admis comme valeur vénale d'un bien immobilier.

La valeur vénale correspond au prix auquel, un droit de propriété peut raisonnablement être vendu en cas de mise en vente amiable, au moment de l'expertise, les conditions suivantes étant supposées réunies:

- a) La libre volonté du vendeur,
- b) L'existence de plusieurs acquéreurs potentiels (deux au minimum),
- c) La disposition d'un délai raisonnable pour la négociation, compte tenu de la nature du bien, et de la situation du marché,
- d) Le maintien de la valeur à niveau sensiblement stable pendant ce délai,
- e) Des conditions de mise en vente et de publicité normales,
- f) Les parties en présence non influencées par des raisons de convenances personnelles.

Peuvent être considérés comme des synonymes de la valeur vénale les termes de **valeur marchande**, **prix de marché**, ou encore **valeur de réalisation**.

La valeur vénale d'un bien immobilier peut être définie dans deux hypothèses :

\* La valeur libre d'un bien ou supposé tel, partant du principe que le bien est vacant et libre de toute occupation,

\* La valeur du bien occupé, qui tient compte de la présence dans les lieux d'occupants titrés ou non. Dans ce dernier cas, la valeur dépend aussi des conditions juridiques et financières de l'occupation et de la qualité du ou des occupants.

### Le point de la jurisprudence sur la valeur vénale et les méthodes :

#### Le principe :

*« La valeur vénale réelle d'un immeuble pour la liquidation des droits de mutation à titre onéreux est constituée par le prix qui pourrait être obtenu par le jeu de l'offre et de la demande dans un marché réel, compte tenu de l'état dans lequel se trouve l'immeuble cédé (avant la mutation et les clauses de l'acte de vente), et que cette valeur vénale réelle se déduit essentiellement des termes de comparaison relatifs au prix de vente de bien intrinsèquement comparables au dit immeuble au jour de la mutation » ( cour de cassation 10 mai 1988 affaire Delbos c/ Direction générale des impôts Bull 4, N° 154, p 108).*

**Définition donnée par la cour de cassation : " le prix que donne l'acheteur ordinaire et avisé".**

#### Les exceptions :

*\* Cette exigence peut connaître des exceptions, et il a été admis qu'elle n'impliquait pas pour autant que des biens pris en considération soient strictement identiques, dans le temps, dans l'environnement et dans l'espace (Cour de Cassation Arrêt du 12 Janvier 1993).*

*Enfin, l'expert en l'absence de tout élément de comparaison, peut cependant utiliser une méthode de calcul pour fonder ses conclusions (Cour de cassation, chambre commerciale 22 Janvier 1991, Affaire Sté Barrissol c/ Direction générale des impôts).*

*Ainsi, toute expertise a une dimension économique sous-jacente dont le point de départ en matière d'évaluation, envisagée sous sa plus grande généralité, réside dans la notion de valeur vénale locative ou immobilière entendu " comme la plus forte probabilité de prix pour un bien négocié dans un marché résultant de l'offre et de la demande et des conditions particulières de l'acte de vente, hors de toute convenance" (Cass Com 12 Nov 1986).*

## I - FACTEURS JURIDIQUES

### DESIGNATION

Commune : **PAYRAC**  
Section : **G**  
N° de plan : **719**  
Lieu dit : **Terroir du Favayral**  
N° de Voirie : **5 349**

### ORIGINE DE PROPRIETE

Sur la matrice cadastrale, le bien est porté au compte de :  
**Monsieur Jean BOS**

### DESTINATION

« Propriété bâtie » : **Maison**  
« Propriété non bâtie » : **Sol / Terre**

### CONTENANCE

La contenance mentionnée sur le relevé de propriété s'élève à : **2 500 Ca**

### IMPOSITION

Revenu Cadastral : **1 321 Euros** pour l'année 2006  
(Propriété bâtie et non bâtie)  
Taxe foncière : **non communiquée**  
Catégorie cadastrale : **Indice 5**

### ASSURANCES

Garantie décennale : **Délais expirés**  
Garantie dommage ouvrage : **Délais expirés**

### OCCUPATION

**Bien évalué « libre d'occupation ».**



## II - FACTEURS ECONOMIQUES

### HISTORIQUE ET ENVIRONNEMENT

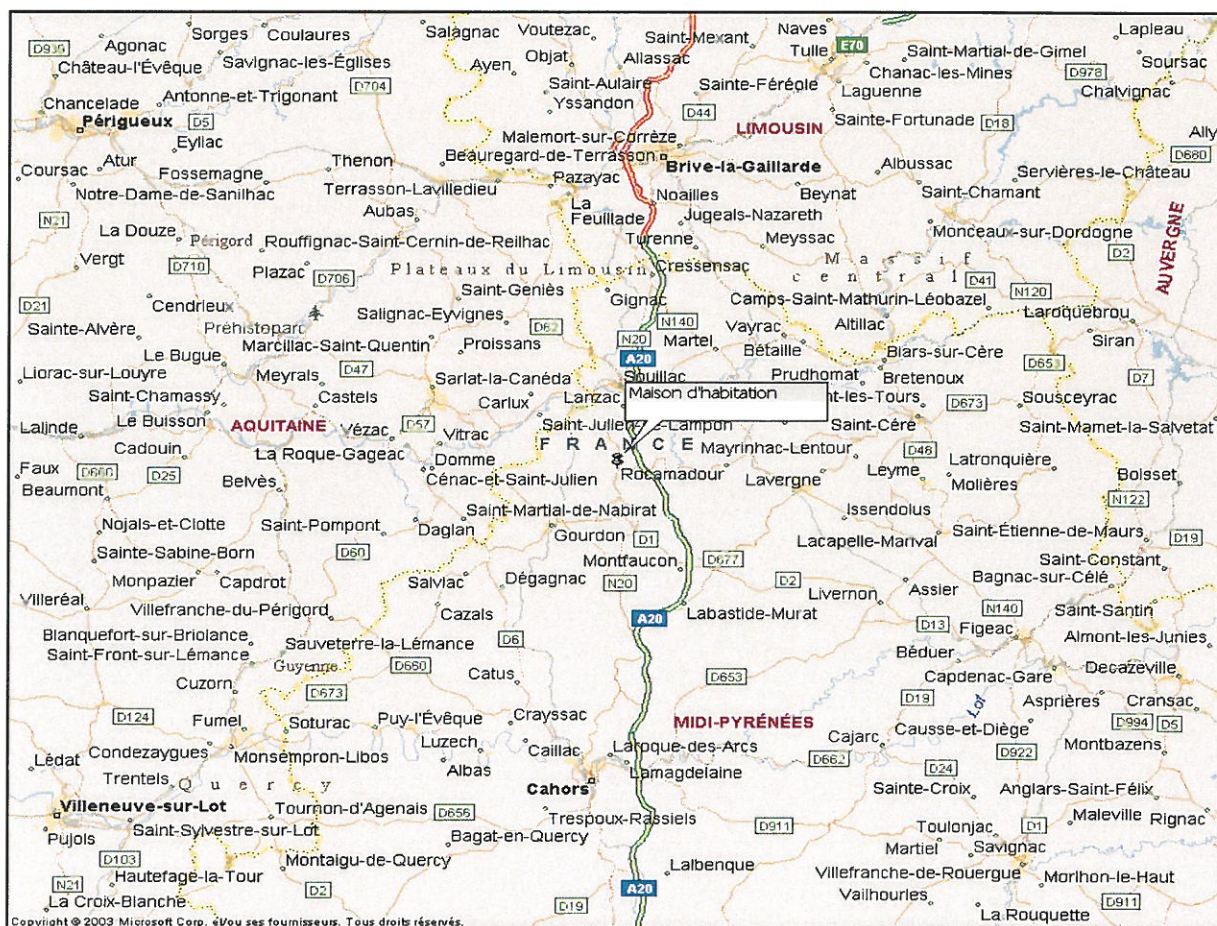
Le bien objet de notre étude se situe dans la commune de PAYRAC, département du Lot, à environ 15 kilomètres au Sud de Souillac.

La commune qui doit son nom à l'occitan « peyro », qui signifie pierre, est mentionnée pour la 1<sup>ère</sup> fois dans les écrits au 10<sup>ème</sup> siècle.

Le village, va au cours de son histoire mouvementée subir les affres de la guerre de Cent Ans, de la peste au 14<sup>ème</sup> siècle et des guerres de religion au 16<sup>ème</sup> siècle.

Laissé de côté par la révolution industrielle, Payrac va connaître un renouveau avec le développement du tourisme, très en vogue dans cette partie du Quercy, riche de nombreux sites historiques tels que Sarlat ou Rocamadour.

La commune compte aujourd'hui 564 habitants, répartis sur un territoire de 19.5 km<sup>2</sup>.



Plan de situation

### III - FACTEURS PHYSIQUES

#### ☞ DESCRIPTION DU BIEN

##### SUPERFICIES NON BATIES : DESCRIPTION ET ENVIRONNEMENT DU TERRAIN

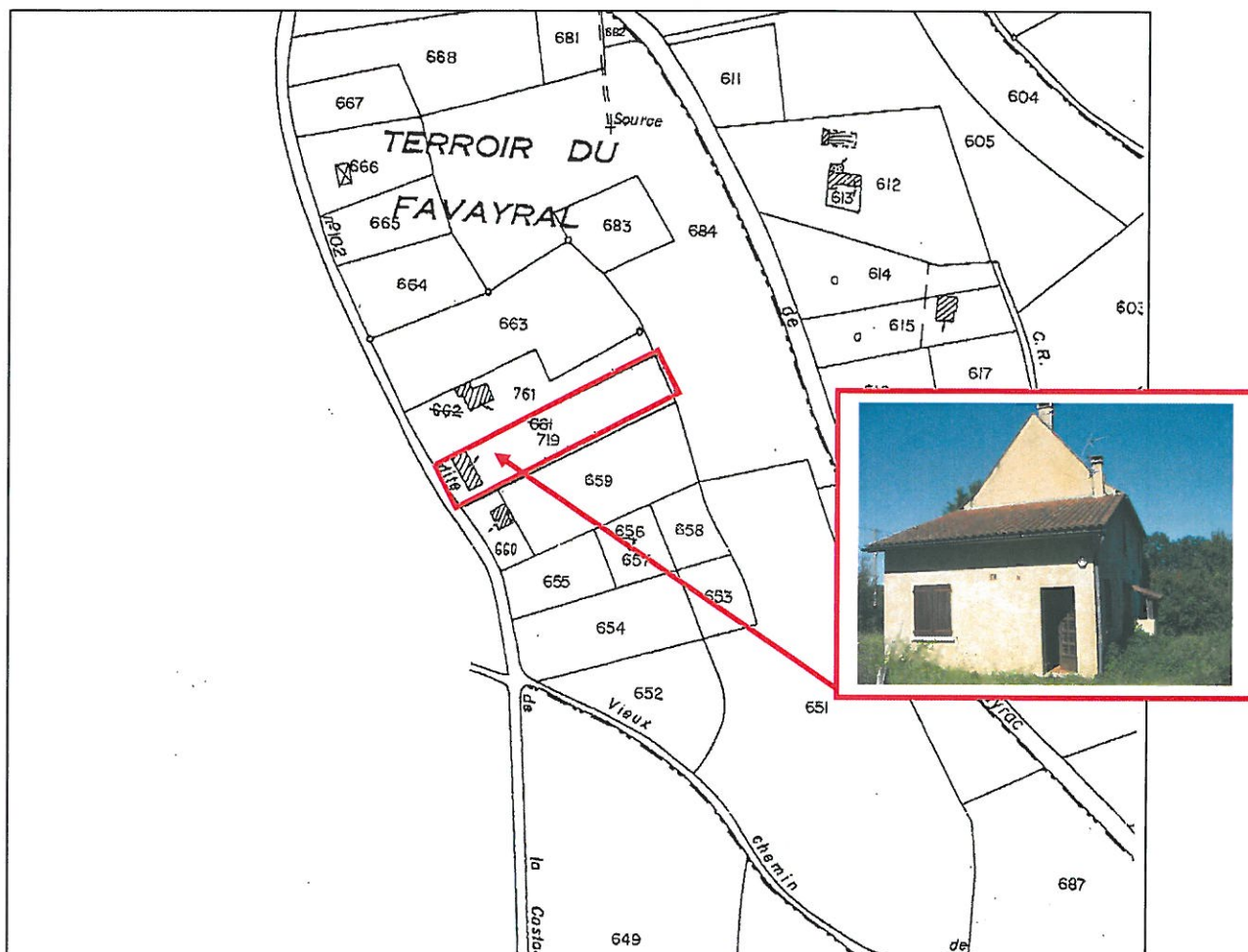
Il s'agit d'une parcelle de terrain, cadastrée Section G numéros 719 du plan, développant une superficie globale de l'ordre de 2 500 Ca, telle que mentionnée dans la matrice cadastrale.

Topographie : Terrain présentant une déclivité sur sa face arrière

Formes : Régulières (rectangulaires)

Complantation : Parcelle à usage de jardin d'agrément  
Etat d'entretien : en friche

Environnement : Secteur rural, environnement champêtre.  
Voisinage de quelques maisons à usage d'habitation.



Extrait du plan cadastral



## SURAFES BATIES : TYPE DE CONSTRUCTION ET ETAT GENERAL

### Type de construction

Le bien concerné est une maison à usage d'habitation, bâtie au cours des années 1980.

Il s'agit d'une construction non mitoyenne, R + 1 + comble non aménagé.

Il est à noter l'absence de garage ou d'abris véhicule.

### Etat général et composition

Surfaces principales :

Revêtements	sols		murs		plafonds	
	Type	Etat	Type	Etat	Type	Etat
REZ DE JARDIN						
Cuisine	carrelage	d'usage	faïences	à rafraîchir	peinture	à rafraîchir
Salle à manger	carrelage	d'usage	papier peint	à rafraîchir	peinture	à rafraîchir
Chaufferie	carrelage	d'usage	peinture	à rafraîchir	peinture	à rafraîchir
Séjour	carrelage	d'usage	papier peint	à rafraîchir	peinture	à rafraîchir
Bureau	carrelage	d'usage	papier peint	à rafraîchir	peinture	à rafraîchir <i>fiéssuré</i>

Revêtements	sols		murs		plafonds	
	Type	Etat	Type	Etat	Type	Etat
ETAGE						
Chambre 1	parquet collé	d'usage	papier peint	à rafraîchir	peinture	à rafraîchir
Palier	carrelage	d'usage	papier peint	à rafraîchir	peinture	à rafraîchir
WC	carrelage	d'usage	peinture + faïences	à rafraîchir	peinture	à rafraîchir
Salle de bains	carrelage	d'usage	papier peint + faïences	à rafraîchir	peinture	à rafraîchir
Chambre 2	parquet collé	d'usage	papier peint	à rafraîchir	peinture	à rafraîchir
Partie non aménagée	chape ciment	d'usage	plâtre brut	d'usage	sous toit bois	d'usage



## NATURE DE LA CONSTRUCTION PRINCIPALE

Fondations : Traditionnelles

Murs porteurs : Pierres

Plancher intermédiaire : Hourdis béton

Revêtement façades: crépi teinté taloché

Toiture : charpente bois (non contrôlée)

Couverture : Tuiles plates de terre cuite

Etat général extérieur : Correct

## ELEMENTS DE SECOND OEUVRE

Fermetures extérieures : Volets bois (très récents sur face avant / état moyen sur face arrière)

Ouvrants : Fenêtres bois simple vitrage + sur vitrage (état apparent correct)

Menuiseries intérieures : Portes bois isoplanes

Cloisonnement intérieur : Traditionnel

Installation électrique : Conforme aux besoins normaux de l'utilisateur

Eléments d'équipement et de confort : Chauffage central / chaudière fuel.  
(État à contrôler)  
Production d'eau chaude par cumulus électrique  
Cheminée bois dans séjour

Assainissement individuel: Fosse sceptique

Qualité d'isolation thermique : Qualité standard

Qualité d'isolation phonique : Qualité standard

## TRAVAUX A EFFECTUER (désordres apparents)

Intérieurement : Ra fraîchissement des différents revêtements.

Observations particulières :

*Renseignements donnés à titre indicatif, non exhaustifs et non contractuels*

## Tableau des surfaces

Pour notre expertise, nous nous appuyons sur les notions de surfaces suivantes :

**La surface utile pondérée** pour la méthode par COMPARAISON,  
**et la surface développée pondérée hors oeuvre nette** pour la méthode SOL + CONSTRUCTION.

Ces notions de « surfaces corrigées » nous permettent de prendre en compte le cas échéant, certaines pondérations par rapport à des normes d'utilité, d'habitabilité et d'état général.

Pour les biens objets de notre évaluation, nous appliquons les coefficients de pondération suivants :

⇒ Coefficients de **0.80 à 1.00** pour les **surfaces principales**.

⇒ Coefficient de **0.40 et 0.50** pour les **surfaces annexes ou pièces non aménagées**.

### **Surface Utile Pondérée (SUP) :**

Surfaces principales

	Surface utile	Coeff de pondération	Surface Utile Pondérée
<b>REZ DE JARDIN</b>			
Cuisine	8.39	1.00	8.39
Salle à manger	13.43	1.00	13.43
Chaufferie	2.40	0.50	1.20
Séjour	39.18	1.00	39.18
Bureau	21.72	1.00	21.72
<b>TOTAL</b>	<b>85.12 m<sup>2</sup></b>		<b>83.92 m<sup>2</sup></b>

	Surface utile	Coeff de pondération	Surface Utile Pondérée
<b>ETAGE</b>			
Chambre 1	21.84	1.00	21.84
Palier	3.97	0.80	3.17
WC	1.68	1.00	1.68
Salle de bains	6.43	1.00	6.43
Chambre 2	21.34	1.00	21.34
Partie non aménagée	10.39	0.40	4.15
<b>TOTAL</b>	<b>65.65 m<sup>2</sup></b>		<b>58.61 m<sup>2</sup></b>

*Renseignements donnés à titre indicatif, non exhaustifs et non contractuels*

Hauteurs sous plafonds	Rez de jardin	⇒ 2.54 m
	Etage	⇒ 2.57m

<b>SURFACE UTILE PONDEREE TOTALE :</b> Utilisée pour la méthode de comparaison	145.23 <b>145.00 m<sup>2</sup></b>
---	---------------------------------------

<b>SURFACE DEVELOPPEE PONDEREE HORS ŒUVRE NETTE (SDPHON) :</b> Utilisée pour la méthode Sol + Construction.	<b>174.00 m<sup>2</sup></b>
--	-----------------------------



## IV - EVALUATION

### - LES METHODES D'EVALUATION -

Afin de déterminer la valeur vénale de l'ensemble, nous nous sommes appuyés sur certaines méthodes de calculs qui se réfèrent directement au marché immobilier actuel.

Ainsi, à partir de plusieurs éléments d'appréciation de l'immeuble (surfaces, configuration, état et classement de l'habitation, micro - marché local...), nous avons choisi plus particulièrement les méthodes ci - après en précisant avoir placé notre étude dans le cadre d'un marché libre, amiable, type de vente gré à gré :

1°/ METHODE PAR COMPARAISON
2°/ METHODE SOL + CONSTRUCTION
3°/ METHODE DU REVENU OU DE LA RENTABILITE

#### Précisions :

Les méthodes par comparaison (directe et indirecte) :

Elles consistent à comparer le bien à partir de références de transactions effectuées sur le marché immobilier pour des biens présentant des caractéristiques et une localisation similaires à celles du bien expertisé. Pour la méthode de comparaison indirecte, des coefficients de pondération peuvent être appliqués à la surface utile.

La méthode « Sol et construction »

La première démarche est de considérer la valeur vénale du terrain puis celle de la construction, car il existe une ventilation entre les deux valeurs.

L'élément de base pour l'appréciation n'est autre que le prix de revient (achat du terrain et coût de construction) où il existe une corrélation étroite entre le coût de reconstruction d'un bien et sa valeur vénale.

La méthode « du revenu ou de la rentabilité » :

Elle consiste à s'appuyer, soit sur un revenu constaté ou existant, soit sur un revenu théorique ou potentiel (loyer de marché ou valeur locative de marché), et à appliquer un taux de rendement afin de capitaliser le dit revenu.

## - LES REFERENCES -

### REFERENCES UTILISEES AU TITRE DE LA METHODE PAR COMPARAISON :

1/ Valeurs vénales Maisons / Secteur : Lot - Canton de Payrac / Type de construction : Maisons 5/6 pièces de construction 10/20 ans sur terrain / Etat général : correct / Surface Utile Pondérée : entre 130 m<sup>2</sup> et 150 m<sup>2</sup> environ sur parcelle environ 2 000 m<sup>2</sup> / Etat d'occupation : libres / Valeurs vénales actualisées : entre **1 150 Euros et 1 400 Euros/m<sup>2</sup>** - **Source : Valeurs vénales Base de données Optimmo Sud.**

### REFERENCES UTILISEES AU TITRE DE LA METHODE SOL + CONSTRUCTION

2/ Valeurs vénales terrains à construire secteur géographique : Lot - Canton de Payrac

Valeur vénale moyenne d'une parcelle de 2 000 m<sup>2</sup> à 3 000 m<sup>2</sup>

**7 Euros / Ca à 11 Euros / Ca environ.-**

**Source - Valeurs Base de données Optimmo Sud.**

3/ Coût de construction moyen / m<sup>2</sup> de SDPHON (cf : prestations / type de bâtiment considéré) :

**1 200 Euros / m<sup>2</sup> de SDPHON - Source : Valeur Base de données Optimmo Sud.**

### REFERENCES UTILISEES AU TITRE DE LA METHODE DU REVENU OU DE LA RENTABILITE :

4/ Valeur locative mensuelle hors charges / maison / Secteur : Lot - Canton de Payrac / Type : Maison 5 pièces principales de construction 10/20 ans sur terrain / Loyer espéré : **750 Euros mensuels hors charges - Source : Valeurs locatives bases de données Optimmo Sud.**

5/ Taux de rentabilité brut attendu / Maison 5 pièces principales / Secteur : Lot - Canton de Payrac / Taux de rentabilité brut : entre 4 et 6 % / **Source : Base de données Optimmo Sud.**



## - DEVELOPPEMENT DES METHODES -

### ⇒ METHODE N° 1 : METHODE PAR COMPARAISON

Pour cette méthode d'évaluation, nous allons nous appuyer sur les références suivantes :

#### 📖 Références :

1/ Valeurs vénales Maisons / Secteur : Lot - Canton de Payrac / Type de construction : Maisons 5/6 pièces de construction 10/20 ans sur terrain / Etat général : correct / Surface Utile Pondérée : entre 130 m<sup>2</sup> et 150 m<sup>2</sup> environ sur parcelle environ 2 000 m<sup>2</sup> / Etat d'occupation : libres / Valeurs vénales actualisées : entre **1 150 Euros et 1 400 Euros/m<sup>2</sup>** - Source : Valeurs vénales Base de données Optimmo Sud.

Les différentes références de comparaison observées, correspondant à des biens libres en état correct, de base, nous permettent d'obtenir des valeurs moyennes globales comprises entre 1 150 Euros et 1 400 Euros.

Compte tenu des caractéristiques du bien objet de notre évaluation, nous nous appuyerons sur une valeur vénale médiane de l'ordre de **1 275 Euro/m<sup>2</sup>**.

La surface utile pondérée (SUP) de l'ensemble immobilier s'élève à : **145 m<sup>2</sup>**

→ Par conséquent, nous obtenons la valeur vénale suivante :

$$1\,275 \text{ Euros} \times 145 \text{ m}^2 = \underline{\underline{184\,875 \text{ Euros}}}$$

Au titre de cette méthode, nous retenons donc la valeur vénale suivante :

**184 875 Euros**

## ⇒ METHODE N° 2 : METHODE SOL ET CONSTRUCTION

Cette méthode d'évaluation nous permet de déterminer la valeur vénale du bien sur son terrain « de base » à savoir une parcelle de **2 500 m<sup>2</sup>** (environ).

Nous connaissons en effet, la valeur vénale moyenne d'un terrain constructible dans ce type de secteur. Par conséquent, nous pouvons calculer la valeur du bien sur un terrain de la superficie considérée par cette méthode Sol et Construction.

### 1 °/ ESTIMATION DU TERRAIN :

Il s'agit de déterminer la valeur actuelle du terrain dépendant de l'immeuble à expertiser compte tenu de ses caractéristiques et de sa situation dans le cadre du marché immobilier local. La valeur ainsi déterminée étant une valeur de « terrain nu ».

### Référence :

Pour l'évaluation du terrain, nous utilisons les valeurs ci après mentionnées.

2/ Valeurs vénales terrains à construire secteur géographique : Lot - Canton de Payrac  
Valeur vénale moyenne d'une parcelle de 2 000 m<sup>2</sup> à 3 000 m<sup>2</sup>  
**7 Euros / Ca à 11 Euros / Ca environ.-**  
**Source - Valeurs Base de données Optimmo Sud.**

### Valeur du terrain nu :

A partir des références **ci dessus**, nous retiendrons une valeur vénale médiane de l'ordre de **9 Euros**.

Soit pour notre terrain une valeur globale de  $9 \text{ €} \times 2\,500 \text{ Ca} = \underline{\underline{22\,500 \text{ Euros}}}$

### Calcul de l'encombrement :

Dans le cadre de cette méthode, lorsque le terrain à évaluer est occupé par une construction, il est d'usage d'appliquer un abattement pour encombrement.

Nous retenons un taux d'encombrement forfaitaire de l'ordre de 10 %.

22 500 Euros

- 10 % abattement pour encombrement

---

**20 250 EUROS.**



## 2 °/ ESTIMATION DE LA CONSTRUCTION :

La surface bâtie s'entend de la surface mesurée à l'extérieur des murs qui délimitent l'occupation de la construction au sol sur l'ensemble des niveaux pris en compte (**Surface Hors Œuvre Nette**).

La valeur vénale de l'immeuble à estimer s'obtient donc en multipliant sa surface bâtie par un prix unitaire au m<sup>2</sup> déterminé par référence aux prix constatés pour des immeubles comparables.

Compte tenu de la difficulté de retrouver l'exacte valeur de construction d'un bien comparable, nous procédons par réduction, en appliquant un abattement pour vétusté à la valeur d'un immeuble neuf de qualité de construction comparable.

### Références :

Pour l'évaluation de la construction, nous utilisons les valeurs ci après mentionnées.

3/ Coût de construction moyen / m<sup>2</sup> de SDPHON (cf : prestations / type de bâtiment considéré) :  
**1 200 Euros / m<sup>2</sup> de SDPHON - Source : Valeur Base de données Optimmo Sud.**

### Abattement pour vétusté :

Le calcul de la vétusté d'un bien s'appuie sur deux paramètres principaux : l'année de construction du bien et son état d'entretien. L'année de construction nous permet de déterminer un coefficient de vétusté théorique. L'état d'entretien général du bien nous permet quant à lui de corriger ce coefficient et de calculer l'abattement de vétusté réelle.

Compte tenu de l'état général du bien à expertiser, et notamment des différents revêtements et équipements, nous nous appuierons sur un taux de vétusté minimal de **25 %**.

### Valeur de la construction :

**SDPHON x coût de construction moyen / m<sup>2</sup>**

$$174 \text{ m}^2 \times 1\,200 \text{ Euros} - 25 \% \text{ (abattement pour vétusté)} = \mathbf{156\,600 \text{ Euros}}$$

→ Au titre de cette méthode d'évaluation, nous obtenons la valeur vénale globale suivante :

$$\mathbf{\text{Valeur du sol} + \text{Valeur de la construction} =}$$
$$\mathbf{20\,250 \text{ Euros} + 156\,600 \text{ Euros} = \underline{\underline{176\,850 \text{ EUROS.}}}}$$

### ⇒ METHODE N° 3 : REVENU OU RENTABILITE

Pour cette méthode d'évaluation, nous allons nous appuyer **sur les références N° 4 et N° 5 ci-dessous mentionnées :**

4/ Valeur locative mensuelle hors charges / maison / Secteur : Lot - Canton de Payrac / Type : Maison 5 pièces principales de construction 10/20 ans sur terrain / Loyer espéré : **750 Euros mensuels hors charges - Source : Valeurs locatives bases de données Optimmo Sud.**

5/ Taux de rentabilité brut attendu / Maison 5 pièces principales / Secteur : Lot - Canton de Payrac / Taux de rentabilité brut : entre 4 et 6 % / **Source : Base de données Optimmo Sud.**

#### - VALEUR LOCATIVE :

Au regard de nos références, nous retenons une valeur locative mensuelle hors charges de l'ordre de **750 Euros**

#### - TAUX DE RENTABILITE :

Le taux de rentabilité brut couramment attendu, peut être établi sur une base moyenne de **5 %** pour ce type de bien individuel.

#### - TRAVAUX POUR MISE EN ETAT LOCATIF :

Nous considérons que la maison nécessite certains travaux de rafraîchissement pour une mise en location, ainsi nous convenons de pratiquer un abattement de l'ordre de **5%**

#### - CALCUL DE LA VALEUR VENALE:

Par conséquent, nous obtenons la valeur vénale suivante :

$$\frac{750 \text{ Euros} \times 12 \text{ mois}}{5 \%} = 180 \text{ 000 Euros.}$$

$$180 \text{ 000 Euros} - 5 \% (\text{abattement travaux}) = \underline{\underline{171 \text{ 000 Euros}}}$$

→ Au titre de cette méthode, nous obtenons la valeur vénale suivante :

**171 000 Euros**

## ❖ CONCLUSION ❖

Au titre des trois méthodes d'évaluation développées, nous obtenons les valeurs vénales suivantes

<b>COMPARAISON :</b>	<b><u>184 875 EUROS.</u></b>
<b>SOL + CONSTRUCTION :</b>	<b><u>176 850 EUROS.</u></b>
<b>REVENU OU RENTABILITE :</b>	<b><u>171 000 EUROS.</u></b>

Nous pouvons calculer la moyenne issue des valeurs obtenues pour chacune des méthodes ci-dessus :

$$\frac{184\,875 \text{ Euros} + 176\,850 \text{ Euros} + 171\,000 \text{ Euros}}{3} = \underline{\underline{177\,575 \text{ Euros.}}}$$

Nous confirmons, néanmoins que nous évaluons un bien considéré comme « libre de toute occupation ». De ce fait, comme il en est d'usage, nous écartons la méthode de la rentabilité, réputée inapplicable en l'espèce, mais dont le développement nous a permis par recoupement de confirmer la cohérence de notre étude.

Nous retiendrons ainsi, les seuls résultats issus des méthodes **par comparaison et Sol + construction** pour notre évaluation finale :

$$\frac{184\,875 \text{ Euros} + 176\,850 \text{ Euros}}{2} = \underline{\underline{180\,862 \text{ EUROS.}}}$$

Par conséquent, dans le cadre d'un marché libre, amiable, type vente de gré à gré, et sous réserve de la non présence d'éléments susceptibles d'affecter l'état de la construction, ou pouvant justifier certaines interventions (insectes xylophages, amiante, pollution des sols...), nous concluons au jour de nos opérations à une valeur vénale arrondie de l'ordre de :

**CENT QUATRE VINGT UN MILLE EUROS**

**"Le rapport d'expertise, paginé de la page 1 à la page 16 ne pourra, en tout ou partie, être utilisée en dehors du cadre de la mission préalablement définie par les parties".**

Nous avons clos et arrêté le présent rapport le **3 Octobre 2007**

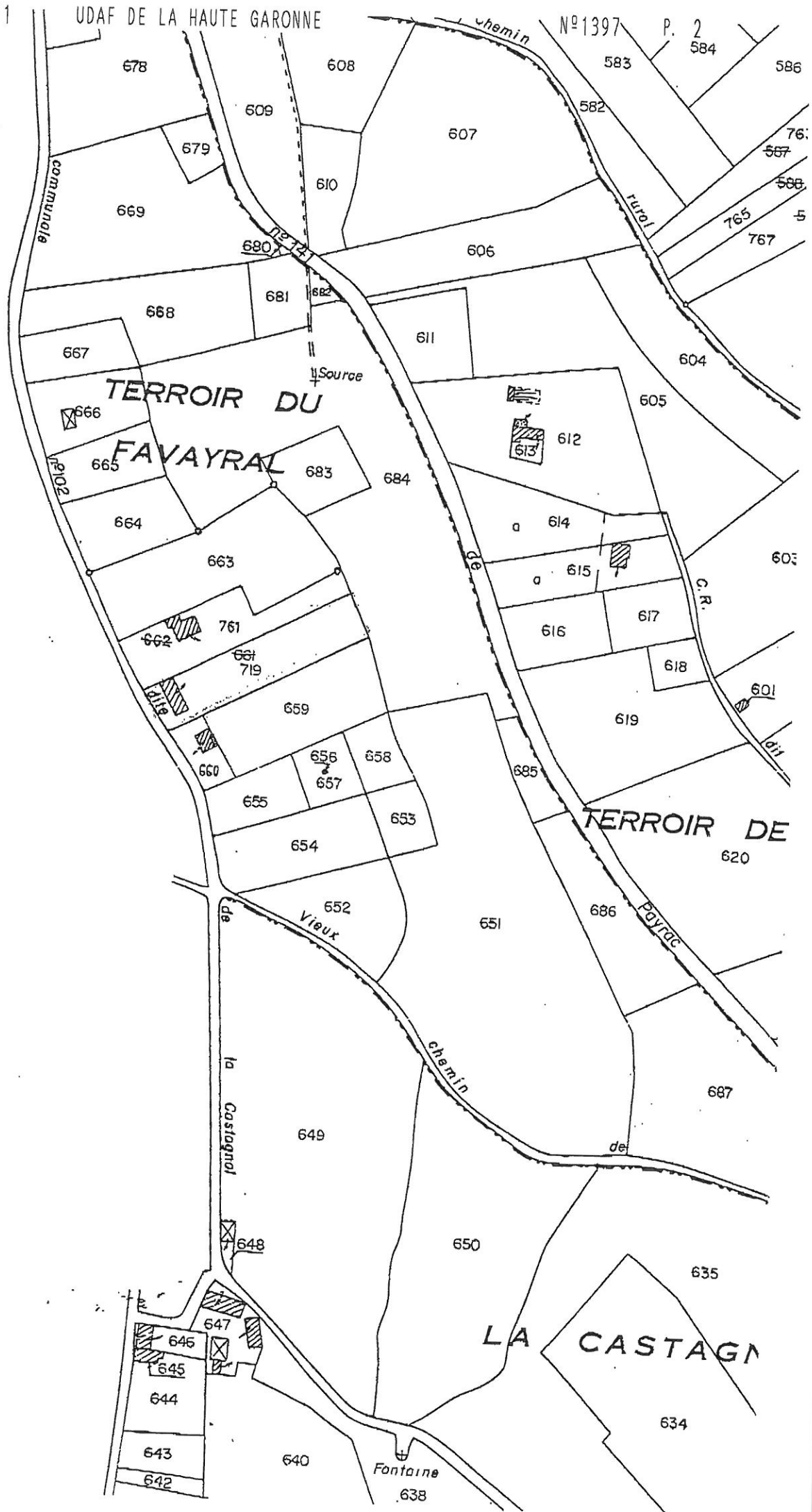
Gérard FONS  
Expert en évaluation  
Immobilière  
**Optimmo sud**  
EXPERTISES IMMOBILIERES  
16 - 18, place Laganne  
31300 TOULOUSE  
TEL. 05 61 77 02 77  
Fax 05 61 59 29 85





## **ANNEXES :**

- Extrait du plan cadastral**
- Relevé de propriété**



ANNEE DE MAJ	2004	DEF DIR	46 0	COM	215 PAYRAC	ROLE	A	NUMERO COMMUNAL	
Propriétaire ALISE 551 RUE DU POT WILSON 46090 CAHORS 009748 M BOS/JEAN ELIE LOUIS								N°(e) le 01/07/1946 à 46 LE YIGAN	

DESIGNATION DES PROPRIETES										PROPRIETES BATES													
IDENTIFICATION DU LOCAL					EVALUATION DU LOCAL					IDENTIFICATION DU LOCAL					EVALUATION DU LOCAL								
AN	SECTION	N° PLAN	C PART	N° VOIRIE	CODE RIVOLI	BAT	ENT	NIV	N° FORTE	N°INVAR	S	M	AF	NAT LOC	CAT	REVENU CADASTRAL	COLL	NAT EXO	AN RET	AN FRACTION RC	AN FRACTION EKO	% EKO	
		G		719	B204	A	01	00	01001	0055571	A	C	H	MA	5	1321							
REV IMPOSABLE					1321 EUR	COM	R EXO					0 EUR	R					0 EUR					
R IMP					1321 EUR	DEP	R IMP					1321 EUR	R					1321 EUR					

DESIGNATION DES PROPRIETES										PROPRIETES NON BATES													
IDENTIFICATION DU LOCAL					EVALUATION					IDENTIFICATION DU LOCAL					EVALUATION								
AN	SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	N° PARC PRIM	PP/DP	S	TAR	SUF	GR	CLASSE	NAT CULT	CONTENANCE HA A CA	REVENU CADASTRAL	COLL	NAT EXO	AN RET	AN FRACTION RC	AN FRACTION EKO	% EKO	TC	
		G		719	B204	0661		A	J	A	T	03		25 80	2.52								
		H		91	B082			A	K	A	S			20 00	1.64								
LAS CLOUPIERES								A	L	A	L	01		65 80									
HA A CA					90 80	REV IMPOSABLE	R EXO					4 EUR	R					4 EUR					
COM					4 EUR	DEP	R IMP					0 EUR	R					0 EUR					
CONT					90 80	REV IMPOSABLE	R EXO					4 EUR	R					4 EUR					
R IMP					4 EUR	DEP	R IMP					0 EUR	R					0 EUR					

Vue éditée par VisDGI© - APPIA© page : 1



# EXPERTISES IMMOBILIERES

MAISONS · APPARTEMENTS · IMMEUBLES · TERRAINS & LOCAUX

**GERARD FONS - EXPERT CONSEIL IMMOBILIER**

- ☞ Achat / Vente
- ☞ Donation / Partage
- ☞ Succession
- ☞ Déclaration Fiscale / I.S.F.
- ☞ Liquidation de communauté
- ☞ Expropriation
- ☞ Parts S.C.I / Arbitrage
- ☞ Etude et valorisation patrimoniale
- ☞ Etat des lieux
- ☞ Expertises obligatoires  
(Loi Carrez / termites / Amiante / Plomb)
- ☞ Actualisation de valeurs
- ☞ Etat des lieux prêt à taux 0%  
(Normes de surfaces et d'habitabilité)

**EXPERT AGREE**

**S.N.P.I**

**SYNDICAT NATIONAL DES  
PROFESSIONNELS IMMOBILIER**



**SIGNATAIRE DE LA CHARTE DE  
L'EXPERTISE EN EVALUATION  
IMMOBILIERE**



**MEMBRE DE TEGoVA  
THE EUROPEAN GROUP OF VALUER'S  
ASSOCIATIONS**

**OPTIMMO SUD**

**16 - 18 PLACE LAGANNE  
31 300 TOULOUSE**

**Télécopie 05 61 59 29 85**

**05 61 77 02 77**

**Internet : [www.optimmo-sud.fr](http://www.optimmo-sud.fr)**

**E-Mail : [optimmo-sud@optimmo-sud.fr](mailto:optimmo-sud@optimmo-sud.fr)**

**OPTION : VOTRE EXPERTISE SUR SUPPORT CD-ROM**

**RCP N° 113520677 - Covéa Risk  
19/21 allée de l'Europe - 92616 CLICHY CEDEX**