

RAPPORT D'EXPERTISE

Estimation de Valeur Locative de local commercial

Suivant charte de l'expertise immobilière

Local Commercial

06000 NICE

(En France, Département des Alpes Maritimes)

	Service EXPERT GROUPE <u>Bureau d'études</u> Expertises Judiciaires Estimations Immobilières (habitation ; entreprise ; commerce) Audits, Etudes Energétiques	<u>Nom de l'Expert :</u> Richard Luc PASTEL
SIRET 534786355 00014 ; RCS de Vienne ; siège : 664 Chemin du Vignier 38790 Charantonnay Courriel : contact@expert-groupe.fr Site : http://www.expert-groupe.fr		

SOMMAIRE

I. <u>TERMES DE LA MISSION</u>	PAGE 3
1.1 <u>Mission</u>	
1.2 <u>Situation cadastrale et juridique</u>	
1.3 <u>Fiche de visite</u>	
1.4 <u>Les Photographies</u>	
II. <u>LES RESERVES</u>	PAGE 7
2.1 <u>Réserves d'utilisation et cadre conceptuel</u>	
2.2 <u>Réserves administratives</u>	
III. <u>ELEMENTS D'APPRECIATION DE LA VALEUR</u>	PAGE 8
3.1 <u>Situation géographique</u>	
3.2 <u>Environnement</u>	
3.3 <u>Description et éléments d'appréciation</u>	
a) <u>Description et mesures des locaux</u>	
b) <u>Eléments corporels</u>	
c) <u>Eléments incorporels</u>	
IV. <u>ESTIMATION</u>	PAGE 12
4.1 <u>Terminologie et méthodes selon la charte</u>	
4.2 <u>Valeur par comparaison directe</u>	
4.3 <u>Valeur locative par</u>	
a) <u>Méthode par comparaison statistique</u>	
toutes transactions du Marché	
b) <u>Méthode par comparaison directe aux</u>	
transactions de bail du Marché	
V. <u>CONCLUSIONS DE L'EXPERT</u>	PAGE 16



3.3 Description et éléments d'appréciation du local commercial

a)

Description et mesures des locaux :

pièces	surface	pondération	surface pondérée
RDC	44,51		
Magasin	20,01	1	20,01
Arrière Boutique	14,50	0,7	10,15
dégagement/débarras	10,00	0,2	2,00
Sous-sol	41,28		
Lavabos WC	8,00	0,3	2,4
dégagement/débarras	14,28	0,2	2,86
Sous Sol cave aménagée	19,00	0,4	7,6
surface totale pondérée			45,02 m²

b) Eléments corporels :

Sur l'aménagement et l'agencement

L'exposition de la vitrine est orientée au Sud-Est.

Cette vitrine ouvre sur , c'est la rue la plus passante dédiée au commerce de Luxe à Nice.

Du point de vue Matériel

Le local est équipé : équipements et aménagements divers et assez complets pour satisfaire l'activité annoncée dans le contrat de bail.

En revanche, ces différents éléments ne pourraient entrer en ligne de de compte concernant le loyer vu qu'il sont incorporés et au fond de commerce et forment propriété du preneur.

c) Eléments incorporels :

Facteur clientèle et achalandage

La clientèle très haut de gamme de cette boutique est essentiellement constituée d'habités et de touristes plutôt fortunés. On compte fréquemment parmi eux : des Anglais, des Italiens et surtout récemment des russes.

Facteurs locaux de commercialité

Les facteurs locaux de commercialité ont considérablement muté depuis le début de ce bail.

Cette mutation s'explique fondamentalement par un réaménagement intégral de la place Masséna qui est totalement devenue piétonne.

Par ailleurs, vu qu'elle jouit du passage du tramway, sa desserte est devenue relativement confortable.

IV. ESTIMATION

4.1 terminologie et méthodes selon la charte

Le loyer : de quoi s'agit-il ?

Il s'agit du loyer annuel brut ou "loyer en principal" versé par un locataire ou un occupant à un propriétaire, en échange de l'usage d'un bien immobilier en vertu d'un titre d'occupation.

Peuvent dans certains cas être assimilées à un loyer des redevances ou indemnités annuelles en contrepartie de la concession ou de l'occupation d'un bien immobilier. Le loyer est exprimé hors droit de bail ou hors TVA et hors charges locatives refacturées au preneur.

Les loyers sont généralement indexés annuellement ou triennalement en fonction d'indices convenus entre les parties (le plus souvent l'indice INSEE du coût de la construction).

Le loyer, hors taxes et hors charges locatives, constitue le revenu brut de l'immeuble.

Les éléments d'appréciation exposés ci-avant, nous conduisent à classer le local comportant ce magasin dans la catégorie supérieure.

Vu que la valeur locative moyenne, dans NICE pour un commerce de 1ère catégorie est de 631 euros/m².

Et compte tenu du caractère exceptionnel de l'emplacement de ce commerce nous appliquons une surcote de 15%.

Il en résulte la valeur locative spécifique au local étudié : 726,00 € par m²

soit un loyer de valeur **32670 euros annuels**

b) Méthode par comparaison directe au Marché local

Voici quelques valeurs de baux de locations réalisées dans la localité depuis 3 ans : (Les montants de location sont actualisés au jour de cette étude)

Loyers de Locaux commerciaux à NICE Sources Agences sur 3 ans				NICE
	TYPE	surf utile m²	Loyer HC	€ par m²
Avenue de Verdun NICE	loc comm	75	57500,07	766,67
Avenue de Verdun NICE	loc comm	100	81106,50	811,06
Avenue de Verdun NICE	loc comm	90	66953,47	743,93
Pace Massena NICE	loc comm	59	48938,95	829,47
Avenue de Verdun NICE	loc comm	83	63633,41	766,67
AVENUE Félix Faure NICE	loc comm	51	39486,63	774,25
Pace Massena NICE	loc comm	123	98695,45	802,40
Avenue de Verdun NICE	loc comm	79	63988,59	809,98
Avenue de Verdun NICE	loc comm	90	70072,11	778,58
Avenue de Verdun NICE	loc comm	55	43655,65	793,74
				787,68 €/m²

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 **787,68 € par m²**

soit un loyer annuel de valeur **35446 euros annuels**

V. CONCLUSIONS DE L'EXPERT

Nous avons étudié le local commercial, situé A

Nous avons extrait et chiffré les caractéristiques spécifiques de ce tènement 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 de la méthode comparative (ou par le marché) : l'une par approche statistique du Marché et l'autre par comparaison directe aux références locales du Marché.

La totalité de l'analyse est livrée dans un rapport d'expertise de 16 pages.

L'analyse menée conduit à deux estimations par comparaison toutes transactions et par comparaison aux transactions de bail soit la fourchette de prix :

entre 32670 € et 35446 €

Le travail d'expertise du local commercial, s'est poursuivi sur la base des éléments d'appréciation ci-dessus exposés, et a permis une estimation de la valeur locative 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, fixons la valeur locative du local commercial à

35446 € ANNUELS

(TRENTE CINQ MILLE QUATRE CENT QUARANTE-SIX EUROS)

Il apparaît de ce fait que le loyer versé est de : **11874 € en dessous** de la valeur moyenne du marché.

Une action en déplaçonnement du loyer peut donc être envisagée. Elle se justifie par une évolution considérable des facteurs locaux de commercialité depuis la date de signature du bail.

FIN DE RAPPORT Le Mardi 31/05/2013

