

EXPERTISE

BIEN CONSTITUER SON DOSSIER

JANV. 25

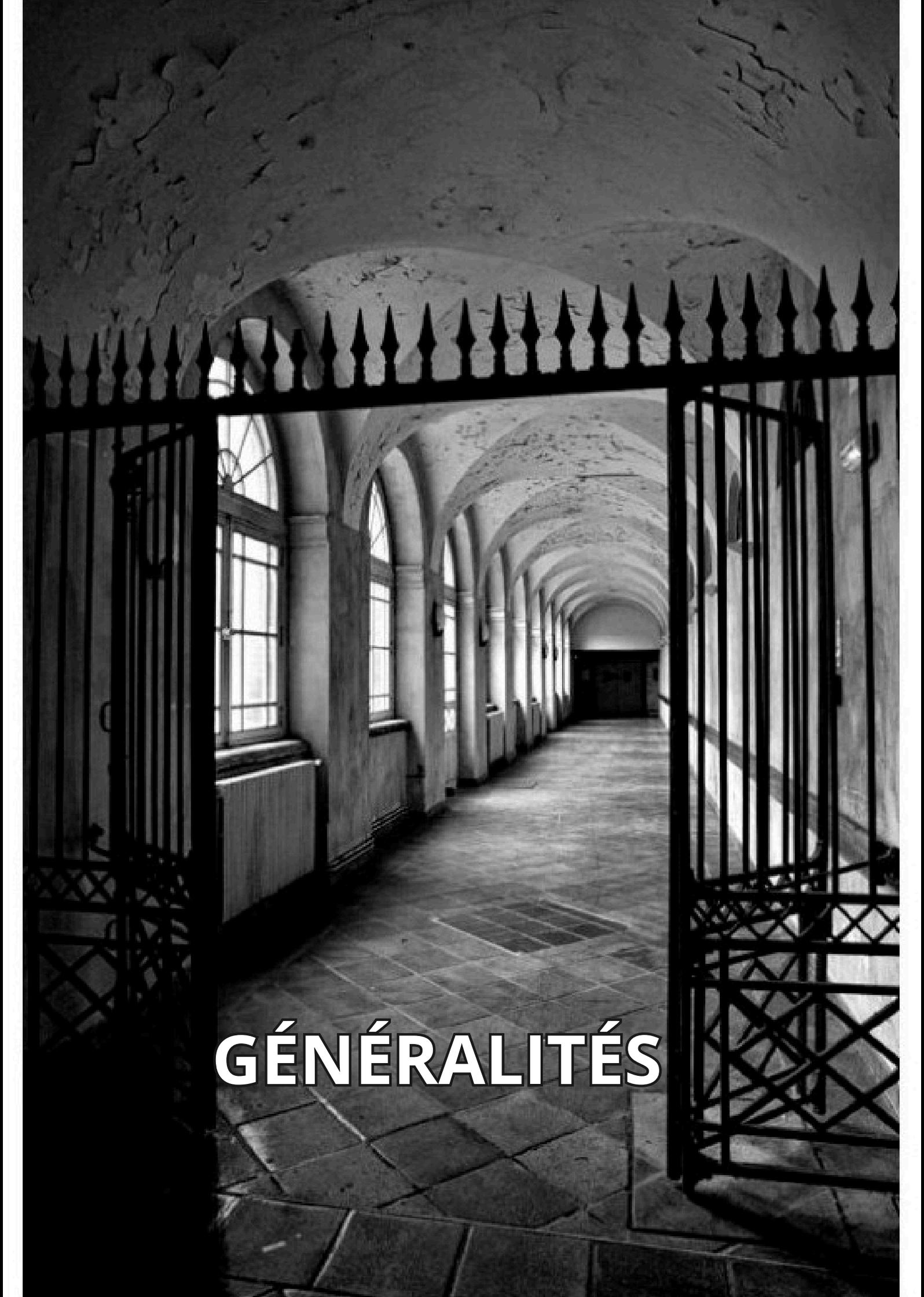
En expertise immobilière il est primordial de bien relever tous les éléments nécessaires au bon déroulé de la mission.

Cet article à pour but de répertorier différents modèles et tableaux pour bien encadrer son expertise



SOMMAIRE

	PAGES
Généralités	1
Fiches visite (maison et appartement)	2 à 15
Pondération des surfaces	16 et 17
Coefficient d'environnement par méthode de calcul socio-économique	18 et 19
Taux de capitalisation (maison individuelle)	20
Taux de capitalisation (appartement)	20
Le Discounted cash flow	21
La méthode comparative hédoniste	22 et 23



GÉNÉRALITÉS

GÉNÉRALITÉS (maison - appartement - terrain)

Pour chaque expertise certains éléments sont à solliciter.

Ces documents sont essentiels à la bonne tenue du dossier car ils contiennent toutes les caractéristiques du bien à expertiser.

De **manière générale** il convient de consulter :

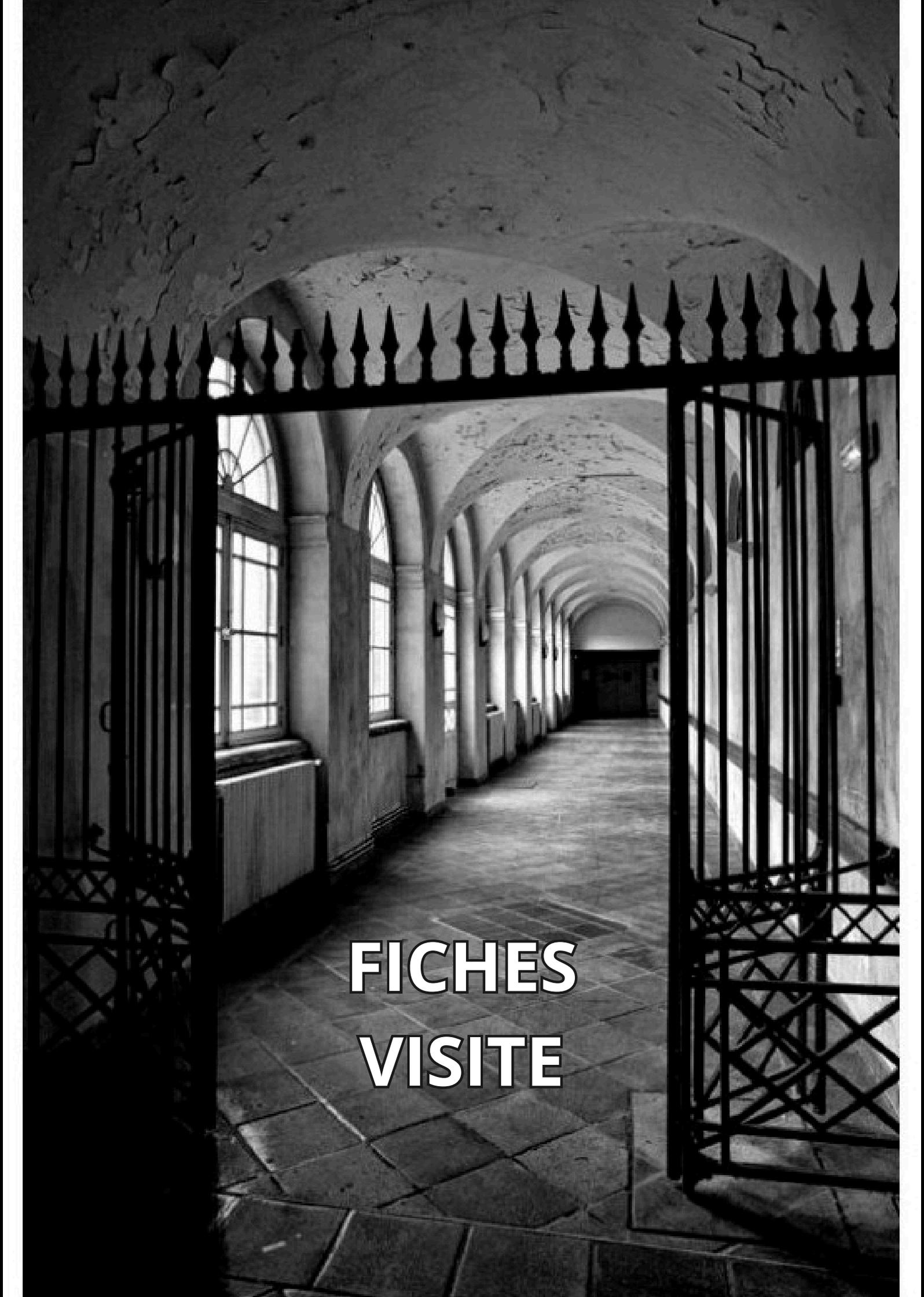
- le titre de propriété;
- le relevé cadastral;
- la taxe foncière;
- le certificat d'urbanisme informatif;
- autorisations d'urbanisme diverses (DP, PC, PA, DAACT);
- les plans par niveau;
- liste des travaux réalisés et prévisionnels;
- DDT complet si réalisé;
- PLU en vigueur;
- liste des éventuels contentieux;
- étude de sol.

Pour les **copropriétés** :

- le règlement de copropriété;
- le cahier des charges;
- compte rendu de la dernière assemblée générale;
- carnet d'entretien.

Pour la **situation locative** :

- l'état détaillé en vigueur et les derniers loyers facturés;
- les baux et avenants
- la convention de sous-location si existante
- la résiliation des baux (dénonciations reçues ou prévues)
- l'état des charges locatives récupérables et non récupérables
- l'état des taxes



**FICHES
VISITE**

FICHES VISITE (appartement)

1 - Information client

Civilité

Mme

M

Nom

Prénom

Adresse complète

Numéro

Type de voie

Nom de la voie

Code postal

Ville

Tél

Email

2 - Mission

Adresse du client

Autre adresse

Numéro

Type de voie

Nom de la voie

Code postal

Ville

3 - Environnement

Nom du quartier

Notes

.....

Catégorie professionnelle des riverains

- Cadres supérieurs
- Cadres ville métropole
- Quartier résidentiel bourgeois dans une grande ville
- Cadres moyens
- Employés ville métropole
- Employés ville intermédiaire
- Petite ville avec emploi à moins de 20kms
- Petite ville avec emploi à plus de 20kms

Ville touristique

- Très touristique
- Touristique
- De renommée touristique
- De résidence secondaire
- Aucun tourisme

Transports

- SNCF
- Métro / Tramway / Bus
- Gare routière

Scolarité

- École primaire
- Collège
- Lycée
- Université

Commerces

- Tous commerces à moins de 5 minutes
- Tous commerces à proximité immédiate
- Commerces de base accessibles à pieds
- Commerces de base dans les 10 km
- Aucun commerce

Voisinage

- Zone pavillonnaire de standing
- Zone pavillonnaire ou assimilée
- Pavillon jumelé avec jardin
- Excentré de toute habitation
- Quartier peu apprécié
- Nuisance de bruit ou proximité immédiate d'industrie
- Ligne de chemin de fer ou autoroute
- Autre :

4 - Configuration

Année de construction

- Avant 1850
- 1913 et 1914
- 1947 et 1948
- 1974 et 1975
- 1986 et 1987
- Entre 2007 et 2012
- À partir de 2012

Matériaux

- Pierre de taille
- Pierre de pays ou assimilé
- Brique de belle qualité
- Pierre ou brique sous enduit
- Maçonnerie sous enduit
- Maçonnerie de médiocre qualité
- Autre matériau noble apparent :

Standing de l'immeuble

- Mauvais
- Moyen
- Bon
- Très bon

Équipements

- Ascenseur
- Gardien
- Vidéophone
- Chauffage collectif
- Piscine
- Tennis
- Autre :

Étages

Nombre d'étage de l'immeuble :

Étage de l'appartement :

Exposition

- Ordinaire
- Sur monument
- Valorisante
- Peu valorisante
- Sur jardin public
- Mer
- Rue bruyante
- Vis-à-vis
- Montagne

Distribution

- Normale
- Bonne
- Mauvaise

Nombre de pièce principale :

Nombre de salle de bains :

Nombre de WC :

Type de pièces	Exposition	Type de sol / état	Revêtement des murs / état	Surface

Surface totale

Pondération

Surface mezzanine

Surface balcon

Surface jardin privatif

Annexes

- Cave
- Stationnement
- Aire extérieure
- Aire intérieure
- Box

Équipements

- Chauffage individuel
- Chauffage central
- Cuisine équipée

5 - Travaux

Fenêtres

- Mauvais
- Moyen
- Bon
- Très bon

Chaudière

- Mauvais
- Moyen
- Bon
- Très bon

Canalisation appareillage

- Mauvais
- Moyen
- Bon
- Très bon

Murs et sols

- Mauvais
- Moyen
- Bon
- Très bon

Enduits extérieurs

- Mauvais
- Moyen
- Bon
- Très bon

Sols

- Mauvais
- Moyen
- Bon
- Très bon

Cuisine

- Mauvais
- Moyen
- Bon
- Très bon

Divers

Travaux de copropriété

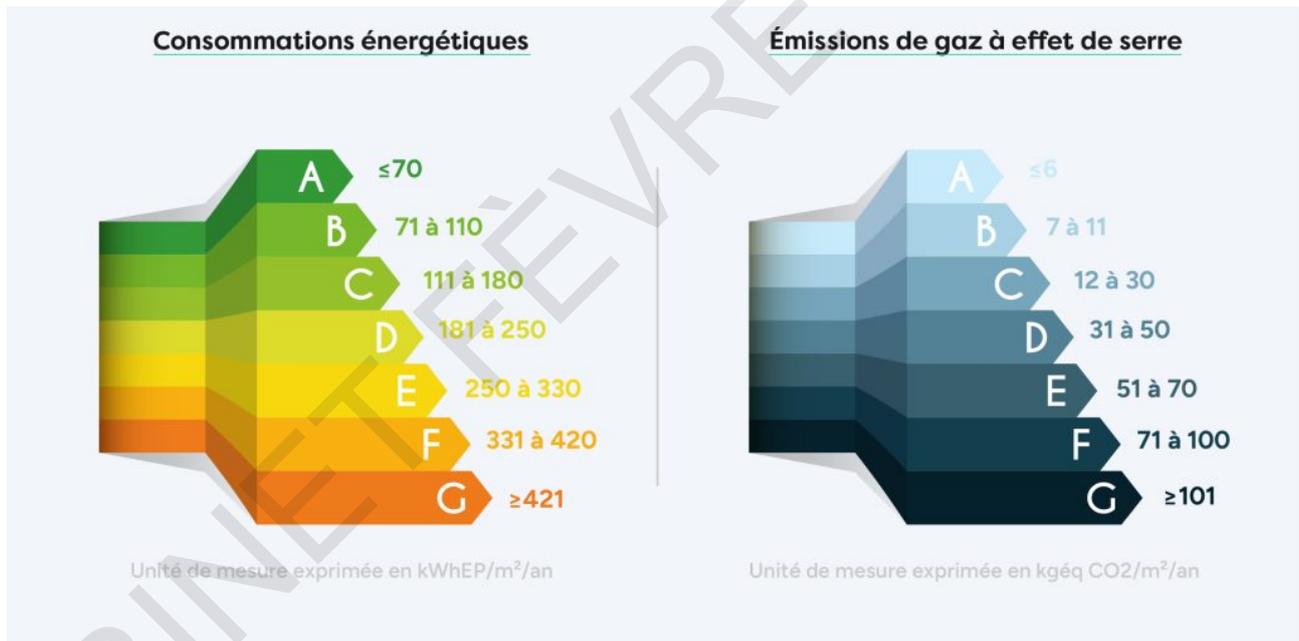
Quote-part des travaux d'embellissement payée :

Façade et année

Parties communes et année :

Toiture et année :

6 - Diagnostics énergétiques



Consommation énergétique :

Émissions de gaz à effet de serre :

7 - Charges

Charge annuelle d'électricité et/ou de gaz :

Charges annuelles :

Taxe foncière :

8 - Occupation

Libre

Occupé

- loyer mensuel hors charges en début de bail :

- durée du bail initial :

- prise d'effet du bail :

- date de fin du bail :

Saisonnière

	Nombre de semaines	Loyer par semaine
Haute saison		
Moyenne saison		
Basse saison		

FICHES VISITE (maison)

1 - Information client

Civilité

Mme

M

Nom

Prénom

Adresse complète

Numéro

Type de voie

Nom de la voie

Code postal

Ville

Tél

Email

2 - Mission

Adresse du client

Autre adresse

Numéro

Type de voie

Nom de la voie

Code postal

Ville

3 - Environnement

Nom du quartier

Notes

.....

Catégorie professionnelle des riverains

- Cadres supérieurs
- Cadres ville métropole
- Quartier résidentiel bourgeois dans une grande ville
- Cadres moyens
- Employés ville métropole
- Employés ville intermédiaire
- Petite ville avec emploi à moins de 20kms
- Petite ville avec emploi à plus de 20kms

Ville touristique

- Très touristique
- Touristique
- De renommée touristique
- De résidence secondaire
- Aucun tourisme

Transports

- SNCF
- Métro / Tramway / Bus
- Gare routière

Scolarité

- École primaire
- Collège
- Lycée
- Université

Commerces

- Tous commerces à moins de 5 minutes
- Tous commerces à proximité immédiate
- Commerces de base accessibles à pieds
- Commerces de base dans les 10 km
- Aucun commerce

Voisinage

- Zone pavillonnaire de standing
- Zone pavillonnaire ou assimilée
- Pavillon jumelé avec jardin
- Excentré de toute habitation
- Quartier peu apprécié
- Nuisance de bruit ou proximité immédiate d'industrie
- Ligne de chemin de fer ou autoroute
- Autre :

Urbanisme

- zone :
- référence cadastrale :
- divisibilité :

4 - Construction

Année de construction :

Type

- Maison ancienne
- Petite ferme
- Pavillon de base
- Maison de qualité courante
- Maison de maître

Éléments architecturaux

- Appareillage remarquable (corniche, bandeau, frontons et enduits décorés)
- Escalier extérieur
- Echauguette
- Tour d'escalier
- Galerie
- Cadran solaire
- Épis de faîtage
- Élément symbolique
- Ferronnerie
- Modénature

Ouvertures

- Moulures et sculptures autour des baies
- Meneaux et traverses
- Voutes plein cintre et anses de panier
- Œil de bœuf
- Linteaux et appuis ouvragés

Toiture

- Couverture exceptionnelle
- Lucarne en pierre ou en bois ouvragé
- Souche de cheminée en pierre avec couronnement sculpté ou mouluré ou assemblage particulier

5 - Distribution

Exposition

- Ordinaire
- Sur monument
- Valorisante
- Peu valorisante
- Sur jardin public
- Mer
- Rue bruyante
- Vis-à-vis
- Montagne

Distribution

- Normale
- Bonne
- Mauvaise

Nombre de pièce principale :

Nombre de salle de bains :

Nombre de WC :

Type de pièces	Exposition	Type de sol / état	Revêtement des murs / état	Surface

Équipements

- Terrain paysagé
- Piscine
- Tennis
- Autre :

6 - État d'entretien

Façade

- Mauvais
- Moyen
- Bon
- Très bon

Assainissement

- Mauvais
- Moyen
- Bon
- Très bon

Charpente

- Mauvais
- Moyen
- Bon
- Très bon

Couverture

- Mauvais
- Moyen
- Bon
- Très bon

Isolation

- Mauvais
- Moyen
- Bon
- Très bon

Chaudière

- Mauvais
- Moyen
- Bon
- Très bon

Canalisation

- Mauvais
- Moyen
- Bon
- Très bon

Appareillage

- Mauvais
- Moyen
- Bon
- Très bon

Revêtements mur et sol

- Mauvais
- Moyen
- Bon
- Très bon

Prise et interrupteur

- Mauvais
- Moyen
- Bon
- Très bon

Électricité

- Mauvais
- Moyen
- Bon
- Très bon

Plâtre et enduits

- Mauvais
- Moyen
- Bon
- Très bon

Peinture

- Mauvais
- Moyen
- Bon
- Très bon

Équipement de cuisine

- Mauvais
- Moyen
- Bon
- Très bon

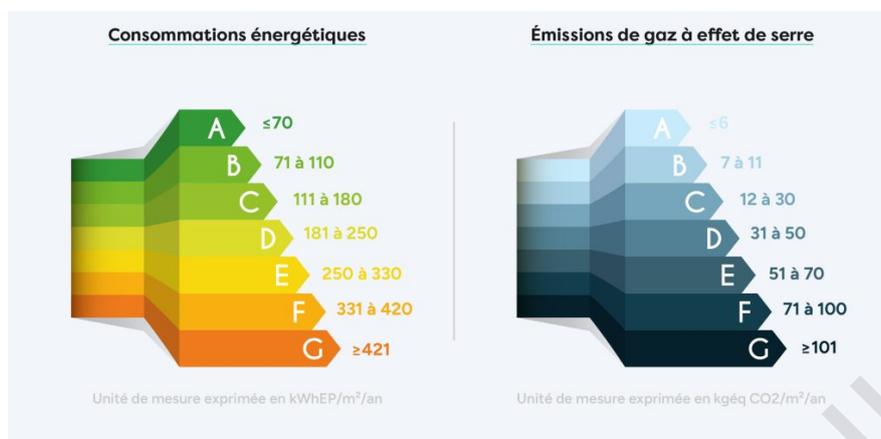
Menuiserie

- Mauvais
- Moyen
- Bon
- Très bon

Divers :

- Mauvais
- Moyen
- Bon
- Très bon

7 - Diagnostics énergétiques



Consommation énergétique :

Émissions de gaz à effet de serre :

8 - Charges

Charge annuelle d'électricité et/ou de gaz :

Charges annuelles :

Taxe foncière :

9 - Occupation

Libre

Occupé

- loyer mensuel hors charges en début de bail :

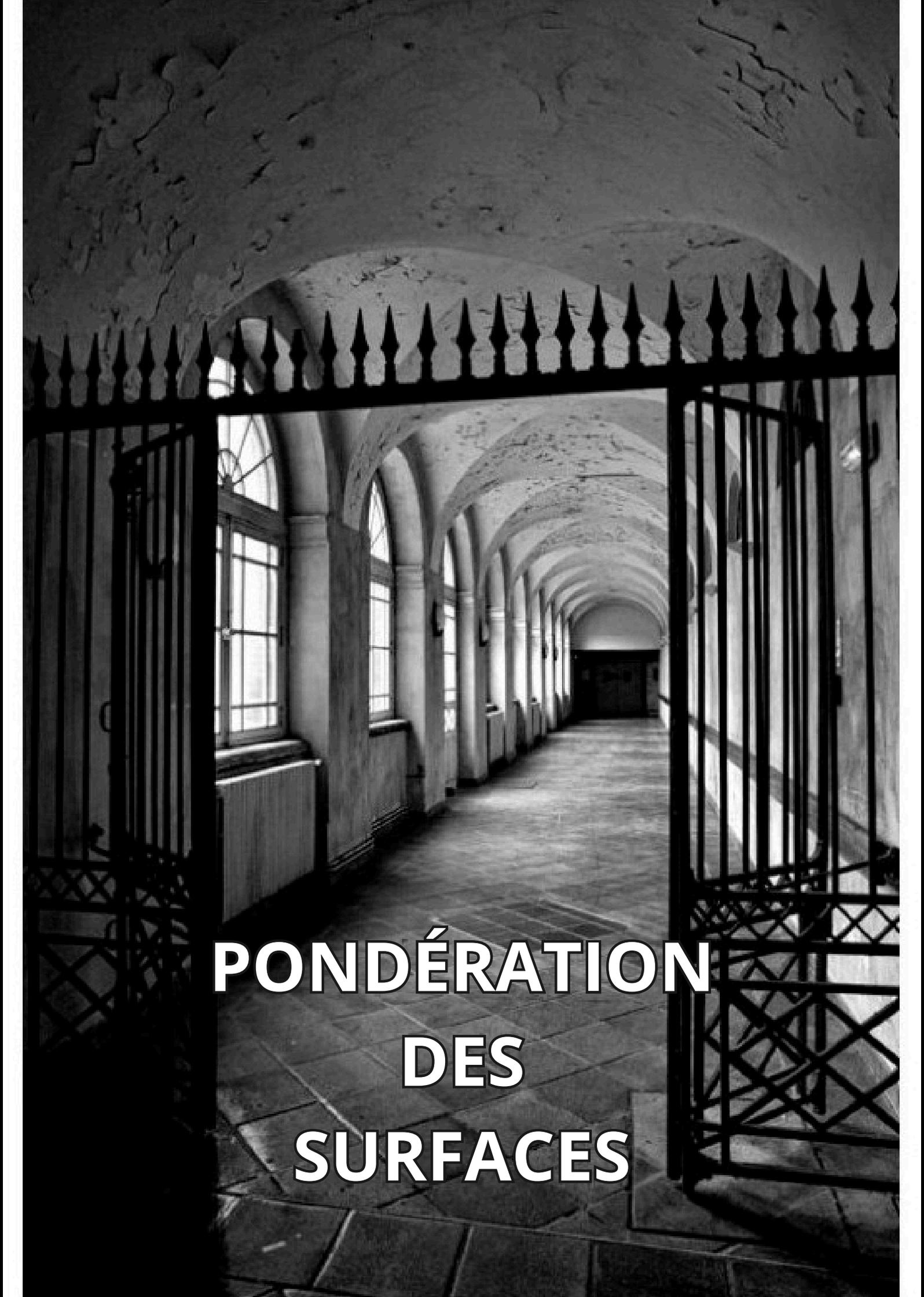
- durée du bail initial :

- prise d'effet du bail :

- date de fin du bail :

Saisonnière

	Nombre de semaines	Loyer par semaine
Haute saison		
Moyenne saison		
Basse saison		



**PONDÉRATION
DES
SURFACES**

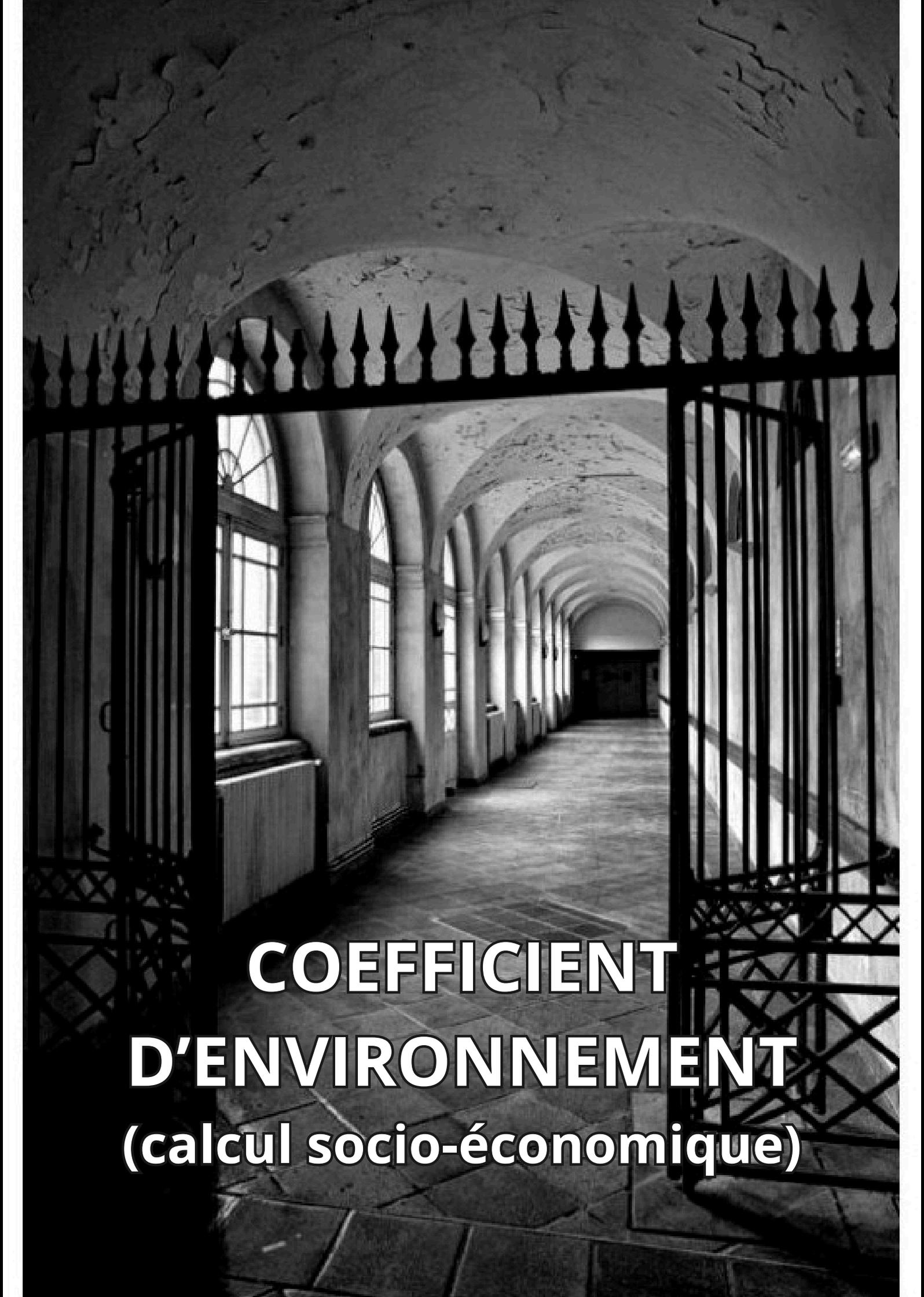
PONDÉRATION DES SURFACES

La surface de plancher pondérée

Désignation	Pondération
Sous-sol	
Fondation survie sanitaire	0
Cave selon élévation et possibilité d'utilisation	0,1 à 0,3
Cave réserve de commerce	0,2 à 0,4
Sous-sol semi enterré aménagé + 10 à plus 25 % selon aménagement quand il est existant	0,5 à 0,6
Rez-de-jardin aménagé dans une maison de petite superficie	0,8
Rez-de-jardin aménagé dans une maison de grande superficie	0,6
Garage	0,4 à 0,5
Rez-de-chaussée	
Usage courant	1
Pièce aveugle sans possibilité d'utilisation	0,6
Pièce aveugle avec possibilité d'utilisation	0,8
Étages carrés	
Entresol ou niveau sous mezzanine	0,8 à 0,9
Étage courant	1
Étage avec toiture terrasse accessible	1,1 à 1,2
Véranda selon isolation et possibilité d'usage	0,6 à 1
Balcon, terrasse et loggia	0,1 à 0,5
Niveau sous toiture, aménagé et habitable	
Dans le toit carré	0,9
Dans le toit plus pentu avec fenêtre	0,7 à 0,8
Dans le toit plus pentu, avec fenêtre de toit, ou lucarne ou mezzanine	0,4 à 0,6
Comble non encore aménagé	0,2 à 0,4
Niveau sous toiture, non aménagé et non habitable	0,1 à 0,2
Comble pour débarras	0
Comble perdu	

La surface utile pondérée en habitation

Désignation	Pondération
Balcon (largeur comprise entre 0,80m et 2m)	
Jusqu'à 0,80 m de large	0
De 0,80 m à 2 m de large	0,2
Terrasse (largeur au dessus de 2m)	
De même niveau de que l'appartement	
Avec vis-à-vis	0,3
Avec couverture et une bonne exposition	0,5
Avec couverture et une mauvaise exposition	0,3
Sans couverture avec une bonne exposition	0,4
Sans couverture avec une mauvaise exposition	0,3
Terrasse au dessus de l'appartement	0,1 à 0,1
Jardin privatif	
<u>Jardin de grande taille</u>	
Bonne exposition et intimité	0,15
Bonne exposition mais donnant sur rue ou sans intimité	0,1
Mauvaise exposition mais avec intimité	0,1
Mauvaise exposition sans intimité	0 à 0,05
<u>Jardin de petite taille</u>	
Bonne exposition et intimité	0,25
Bonne exposition mais donnant sur rue ou sans intimité	0,15
Mauvaise exposition mais avec intimité	0,2
Mauvaise exposition sans intimité	0,1



**COEFFICIENT
D'ENVIRONNEMENT
(calcul socio-économique)**

COEFFICIENT D'ENVIRONNEMENT PAR MÉTHODE DE CALCUL SOCIO-ÉCONOMIQUE

Catégorie socioprofessionnelle des riverains du quartier au tourisme (un seul choix)

CSP des riverains

- 50 % quartier résidentiel de cadre supérieur dans la ville, banlieue métropole.
- 40 % quartier résidentiel de cadre dans ville métropole.
- 35. % quartier, résidentiel, bourgeois d'un grande villa.
- 30 % quartier résidentiel de cadre moyen
- 25 %, quatre quartier d'employés dans ville métropole, grande ville
- 20 %, quartier d'employés dans ville intermédiaire
- 15 % petite ville avec emploi à moins de 20 km ou moins de 30 minutes
- 10 % petite ville avec emploi à plus de 20 km ou plus de 30 minutes

Tourisme

- 50 % emplacement avec clientèle internationale très forte
- 40 %, ville et quartier très touristique
- 30 %, ville et quartier touristique
- 20 %, ville quartier de renommée touristique
- 15 % de résidence secondaire

Transports et accès (1 seul choix)

Transport ferroviaire

- 20 % gare TGV à proximité immédiate
- 15 %, gare TGV entre 15 et 30 minutes à pied
- 10 % gare nombreux trains
- 5 % gare à moins de 5 km
- 0 % gare à plus de 5 km

Méto-Tramway

- 20 %, méto tramway à proximité immédiate
- 15 %, méto tramway à plus de 15 minutes à pied

Accès routier (uniquement pour les villes sans méto / tramway)

- 7 % très bonne desserte de bus
- 5 % proximité immédiate de voie rapide

Équipements

- 20 %, tout commerce, grande surface, hôpital, accessible à pied
- 17 % tout commerce à proximité média
- 15 %, commerce, de base, pharmacie, accessible à pied
- 10 % commerce de base dans les 10 km
- 5 % café-dépôt ou épicerie
- 0% autres commerces

Scolarité

Université

- 40 % pour les villes universitaires avec Masters diversifiés à proximité immédiate et accessible en transport en commun
- 35 % pour les villes universitaires avec Masters diversifiés à moins de 20 km
- 25 % pour les villes universitaires avec Masters diversifiés à plus de 20 km
- 35 % pour les villes universitaires, sans Masters diversifiés à proximité immédiate accessible en transport en commun
- 30 % pour les villes universitaires sans Masters diversifiés à moins de 20 km
- 20 % des villes universitaires sans Masters diversifiés à plus de 20 km

Lycée (ville sans université)

- 30 % à proximité immédiate
- 27 % sur la commune
- 20 % avec ramassage sur la commune

Collège (ville sans lycée)

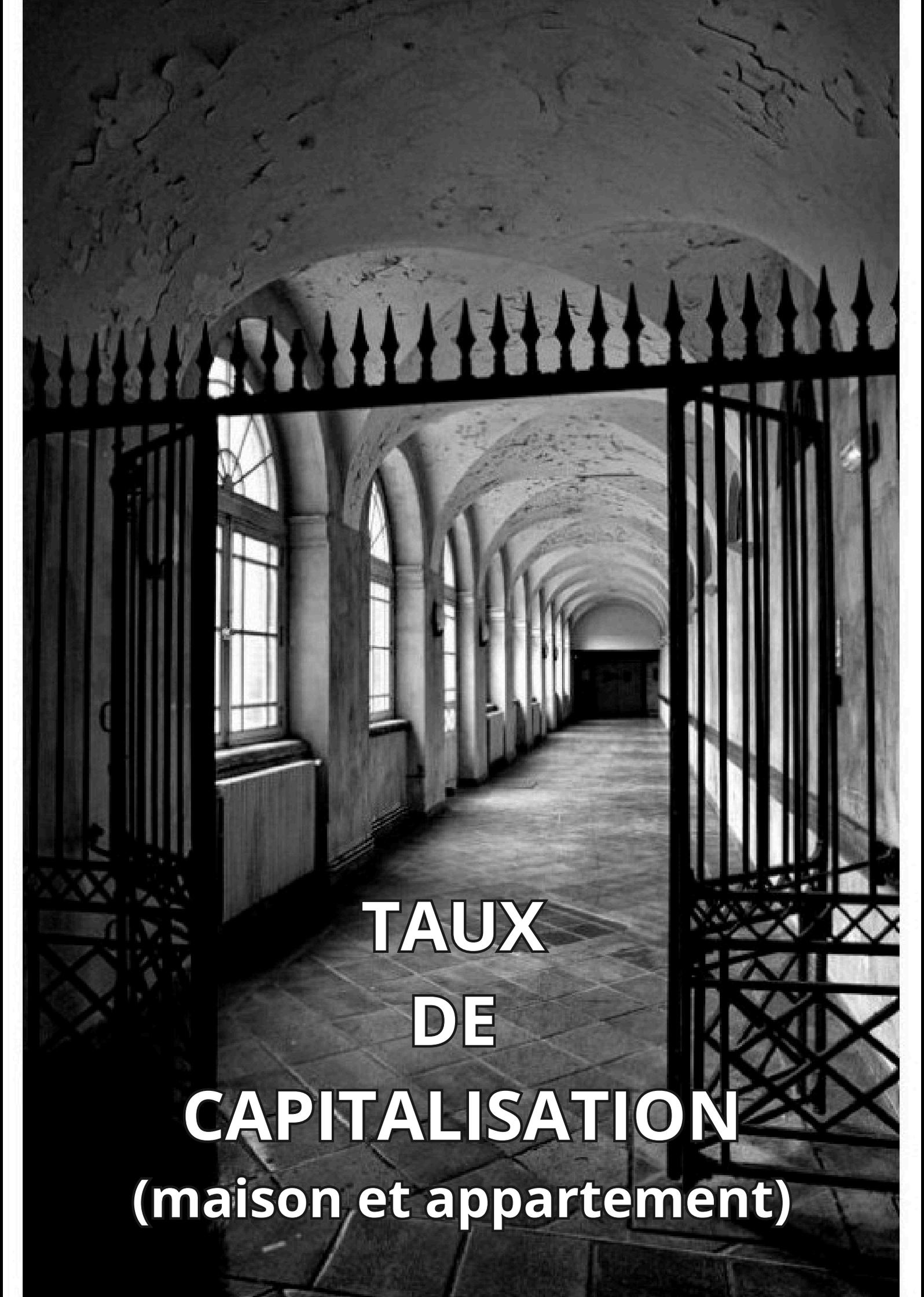
- 25 % à proximité immédiate
- 22 % sur la commune
- 20 % avec ramassage sur la commune

Primaire (ville sans collège)

- 15 % à proximité immédiate
- 12 % sur la commune
- 10 % avec ramassage sur la commune
- 10 % avec ramassage sur une commune proche

Voisinage

- 25 % face d'un parc ou un monument dans la ville, bord de mer, meilleur emplacement, station recherchée
- 20 % idem que précédemment, mais moins bien situé
- 20 % dans le quartier résidentiel avec grand terrain
- 15 % zone pavillonnaire de standing
- 12 % zone pavillonnaire en secteur urbain
- 5 % pavillon jumeler avec jardin ou quartier sans standing
- 3 % en construction dans village
- 0 % dans quartier peu apprécié
- -5 % avec des nuisances de bruit ou proximité immédiate d'exploitation industrielle
- -20 %, présence de chemin de fer, voie, forte, circulation, secteur inondable.



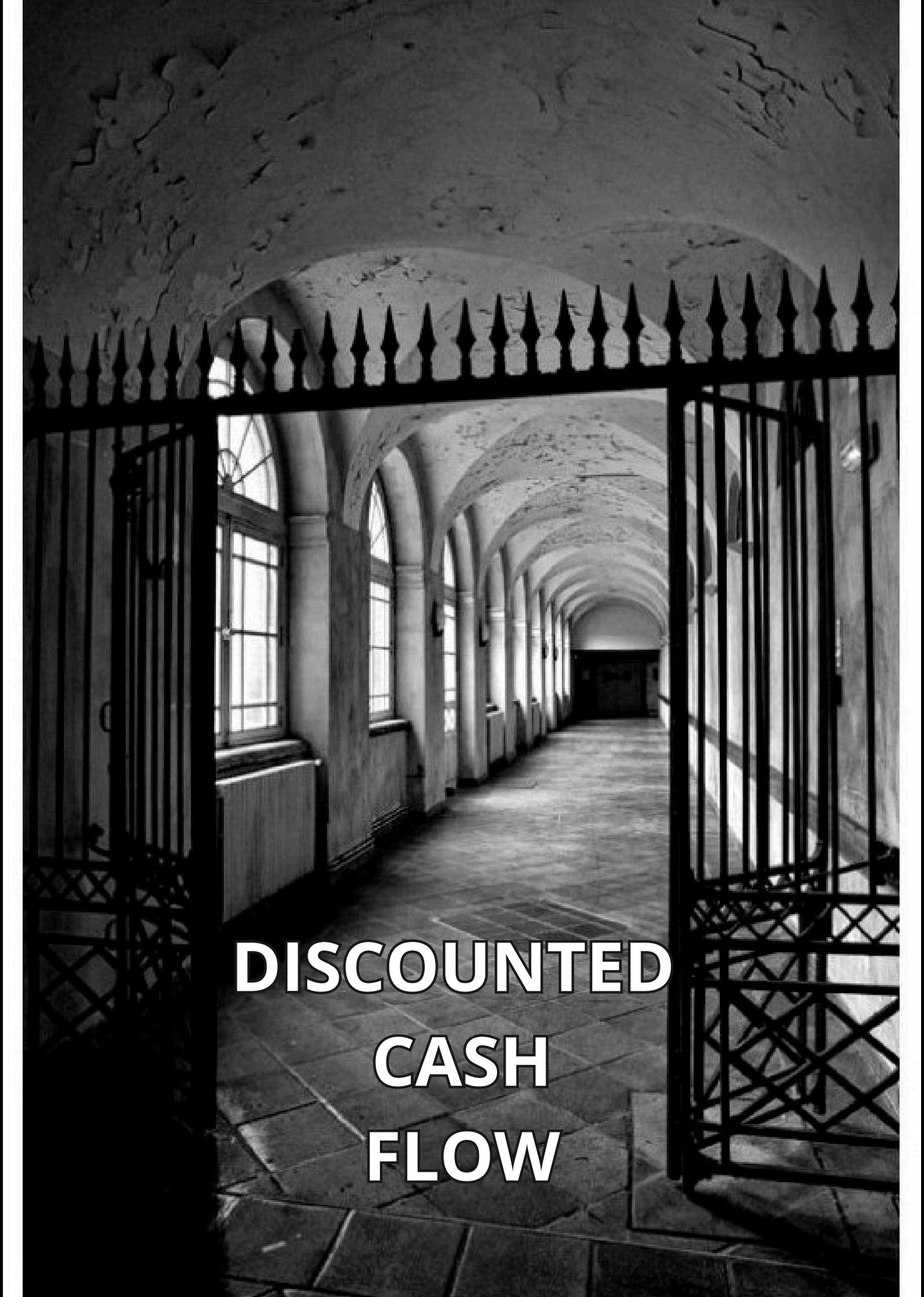
**TAUX
DE
CAPITALISATION**
(maison et appartement)

TAUX DE CAPITALISATION (MAISON INDIVIDUELLE)

Taux de capitalisation	Pourcentage
Meilleur emplacement Métropole ou assimilé Très belle qualité architecturale	De 3% à 4 %
En fonction des critères d'emplacement, de qualité architecturale et de rareté du bien sur son marché	De 4 % à 5 %
Secteur moins recherché, modeste, qualité, architectural. Marché peu demandeur de ce type de bien.	De 5 % à 6 %

TAUX DE CAPITALISATION (APPARTEMENT)

Taux de capitalisation	Pourcentage
Loi de 48, Paris et province	De 2 % à 2,5%
Meilleurs quartiers métropole ou assimilés et belle qualité architecturale	De 3 % à 4 %
En fonction des critères d'emplacement, de qualité, de construction et de rareté du bien sur le marché	De 4 % à 6 %
Secteur moins recherché, modeste, qualité, architectural. Marché peu demandeur de ce type de bien.	6 % à 7 % et +



**DISCOUNTED
CASH
FLOW**

LE DISCOUNTED CASH FLOW

On récupère les données suivantes.

Revenus bruts

- Le loyer ou la valeur locative par an
- Le taux d'impayés qui varie entre 0 % et 10 %
- Le taux de vacances qui varie entre 0 % et 10 %
- Le montant du dépôt de garantie

Charges

- La taxe foncière
- La prime d'assurance bailleur non occupant
- Les charges de maintenance base de 1 % de la valeur à neuf de la construction
- Les travaux à prévoir (montant et année)
- Les frais de gestion de 6 % à 8 % du loyer ou de la valeur locative / an hors charges)

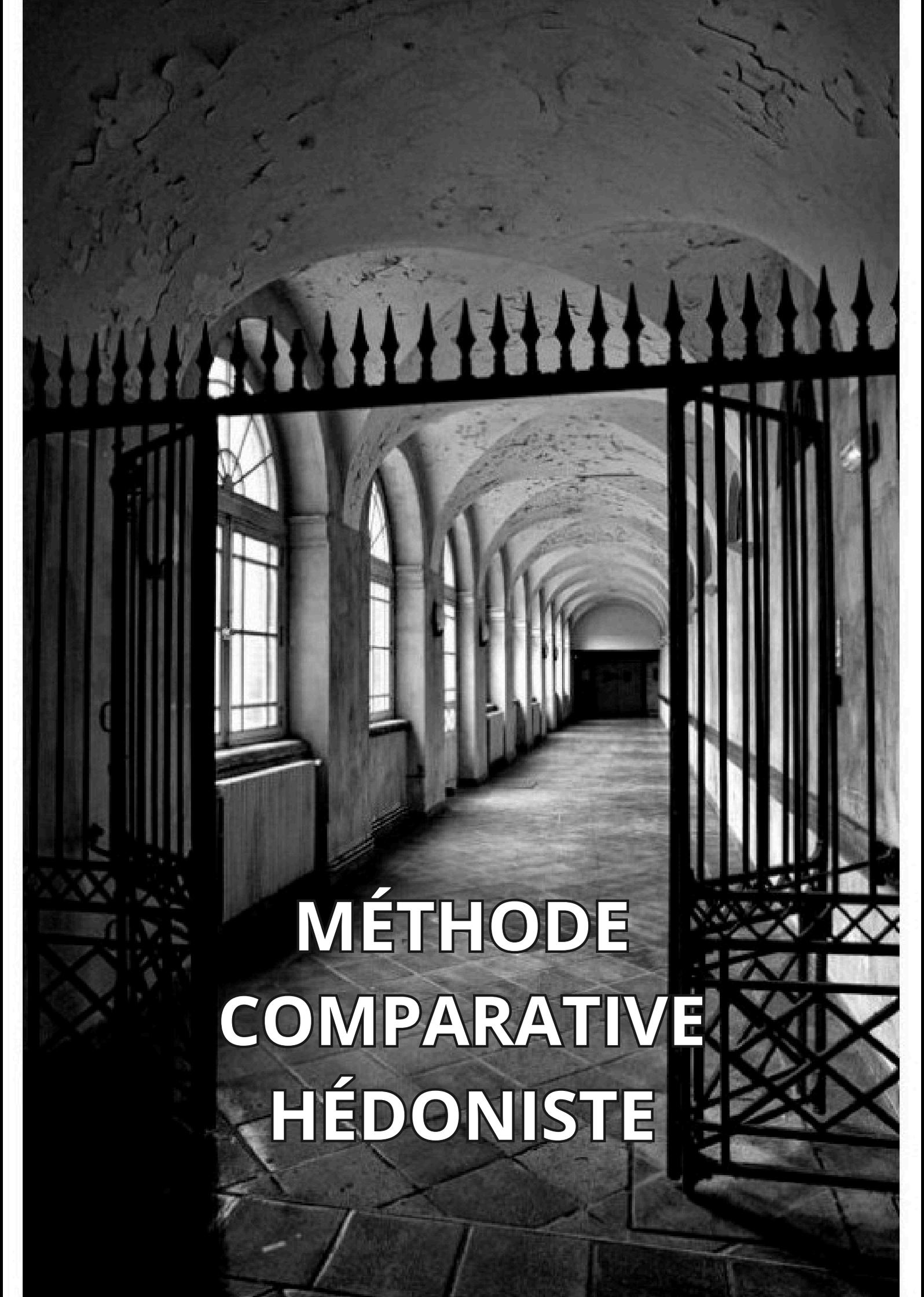
Variables économiques

- OAT à 10 ans
- Indexation annuelle moyenne l'IRL en %
- Indexation annuelle moyenne du BT01 en %

On fixe l'horizon d'analyse

Critère d'appréciation	Horizon d'analyse	Taux de capitalisation
Meilleur emplacement Métropole ou assimilé Très belle qualité architecturale	De 10 à 12 ans	De 3 % à 4 %
En fonction des critères d'emplacement, de qualité architecturale et de rareté du bien sur son marché	De 8 à 10 ans	De 4 % à 5 %
Secteur moins recherché, modeste, qualité, architectural. Marché peu demandeur de ce type de bien.	De 7 à 8 ans	De 5 % à 6 %

- Total des revenus
- Total des charges
- Revenus net
- Revenus nets actualisés



**MÉTHODE
COMPARATIVE
HÉDONISTE**

LA MÉTHODE COMPARATIVE HÉDONISTE

Coefficient de minoration	PARIS Immeuble courant	PARIS Bon confort	PROVINCE Immeuble courant	PROVINCE Bon confort	
Studio/2 pièces	-40 %		-30 %	-25 %	
3 pièces	-35 %		-30 %	-25 %	
4 pièces	-30 %		-30 %	-25 %	
5 et 6 pièces	-20 %		-30 %	-25 %	
Époque de construction	PARIS	PROVINCE		Pierres de taille ou assimilé	Modeste qualité
Avant 1850	0 %	0 %	OU	+10 %	-10 %
1850 - 1913	-5 %	0 %		+5 %	-15 %
1914 - 1947	0 %	+10 %		+10 %	-10 %
1948 - 1969	-5 %	+10 %		+5 %	-15 %
1970 - 1980	0 %	5 %		+10 %	-10 %
1981 - 1991	+5 %	+5 %		+15 %	-5 %
Étage	PARIS sans ascenseur	PARIS avec ascenseur	PROVINCE Sans ascenseur	PROVINCE Avec ascenseur	
RDC	-20 %		-10 %	-10 %	
1er étage	-10 %		-5 %	-5 %	
2ème étage	0 %		-5 %	0 %	
3ème étage	-10 %		-5 %	0 %	
4ème étage	-20 %		-20 %	0 %	
5ème étage	-25 %		ns	0 %	
6ème étage et +	-35 %		ns	0 %	
Exposition					
Immeuble avec vue ordinaire				0 %	
Immeuble immeuble avec vue dégradée sur jardin				+10 %	
Immeuble sur rue bruyante ou vue peu valorisante				-10 %	

Mauvais distribution	
Studio / 2 pièces	-5 % à -10 %
3 ou 4 pièces	-10 % à -15 %
5 pièces ou plus	-15 %
Travaux à retenir	Valeur janvier 2010 indexée par BT01
Très bon état	+ 230 € à + 370 € / m2
Bon état	+ 185 € à + 325 € / m2
État moyen	0 € / m2
Mauvais état	-230 € à -370 € /m2