

Agence POISSON-QUINTON

72 BOULEVARD DE LA PLAGE

33120 ARCACHON

Eric POISSON-QUINTON Gérant.

Licencié en Droit. D.E.S. Droit Privé

Carte Professionnelle n°063 521 ; Prefecture de la Gironde -RC Bx B 312 045 255 Siret 312 045 255 00014

« Absence de garantie financière-ne peut recevoir de fonds »

Tél - portable 06 17 18 89 38-

Courriel ericpoissonquinton@arunge.fr

Dossier 2015 /10

Maitre Pascal Pimouguet
37 rue du Professeur Pozzi
24106 Bergerac

SCI EVASOT
IMPASSE DE LA VIEILLE POSTE
24 200 SARLAT

Dossier dressé en 3 exemplaires



ESTIMATION

Dressé par :

Monsieur Eric POISSON-QUINTON, licencié en droit, DES, 72 boulevard de la plage Arcachon 33120.

Selon requête présentée par Maître Pascal Pimouguet, 37 rue Pozzi Bergerac 24 100

AVEC LA MISSION CI-APRES RAPPORTEE :

« Procéder à l'évaluation de biens immobiliers dans le cadre de la Procédure de redressement judiciaire de la SCI EVASOT ,prise en la personne de Monsieur Cuevas impasse de la Vieille Poste Sarlat 24 200 ».

L'évaluation qui va suivre fait abstraction de toute valeur de convenance personnelle quelconque, les valeurs attribuées correspondent au prix que les propriétaires seraient en droit de retirer d'une vente de gré à gré de ce bien au cours du marché actuel, dans des conditions normales de transaction.

ACCOMPLISSEMENT DE NOTRE MISSION

La notification de la mission nous est adressée :

06 /08/2015/

Nous avons accepté la mission

06/08/2015

Nous demandons les pièces du dossier :

06/08//2015

Nous nous sommes rendus sur place :

16/09/2015

Présence de Monsieur Cuevas

NOTE SUR L'EXPERTISE

L'Expert par le fait de l'acceptation de la mission et pour sa bonne exécution, peut se faire remettre toutes les pièces ou document ayant un rapport avec le bien expertisé et qui lui

Paraissent indispensables : titre de propriété, état hypothécaire, relevés cadastraux, contrats de prêts hypothécaires etc....

L'Expert dont la responsabilité est engagée vis-à-vis du mandant, et dans le seul cadre de son activité professionnelle, est assuré en responsabilité civile par le LCI. 13 cours de l'Intendance 33000 Bordeaux.

Le marché immobilier, les arrêtés préfectoraux ou municipaux, la législation générale, étant susceptibles de variations importantes et permanentes dans le fond et dans la forme, les conclusions de ce rapport ne sont valables qu'en fonction de la nature de ces éléments à la date de dépôt du rapport.

Notre mission n'a pas comporté :

- La recherche de l'attestation de la situation juridique du bien (hypothèques, titre de Propriété),
- De certification des dispositions d'urbanisme applicables à la propriété, seul un certificat d'urbanisme ou un permis de construire pouvant faire foi,
- Le contrôle de l'état physique du sol et du sous-sol, ni celui de la pollution pouvant les contaminer,
- Le contrôle technique des matériaux des immeubles et de leurs équipements,
- Le contrôle des nuisances acoustiques ou phoniques,
- La recherche de l'existence d'insectes xylophages,
- La recherche de l'amiante (Loi 96-1107 du 18.12.1996 – Décret n°97-532 du 23.05.1997- Décret n°2002-389 du 03.05.2002)
- La recherche de la présence de plomb (mesures contre le saturnisme : article 123 – Loi 98-657 du 29.07.1998)

NATURE DE L'IMMEUBLE :

*Il s'agit d'un immeuble situé sur la commune de Sarlat La Caneda 24 200 faisant le coin de la ruelle des Armes et de l'impasse de la Guerre et donnant également sur la rue Papucie.
Ce bien est cadastré Section BH01 N° 245 pour environ 124M2
Immeuble en secteur sauvegardé.*

DESCRIPTION :

Immeuble ancien en pierre de taille élevé sur cave d'un rez de chaussée à usage commercial, de 2 étages à usage d'habitation et grenier au-dessus.

Rez de chaussée : local commercial à usage de restaurant comprenant une salle avec bar ; cuisine à l'arrière. Surface d'environ : 85 m2

1^{er} Etage : palier à usage d'habitation comprenant :
Chambre sur rue de 14,6 m2 avec WC et salle d'eau
Une grande pièce sur rue Papucie de 30,25m2
2 chambres communicantes de 17,6m2 et 12m2

2eme Etage : palier à usage d'habitation comprenant :
Une chambre de 17,6m2
Une pièce sur rue de 29,6m2
Une pièce sur l'arrière de 40m2

Grenier : 3 pièces non structurées d'environ : 40 m2 pondéré.

SURFACE DE L'IMMEUBLE : ENVIRON 285 M2.

URBANISME

Bien situé en secteur sauvegardé.

SERVITUDE : néant.

REGLEMENTATION :

- *amiante*
- *Parasites du bois*
- *Lutte contre le saturnisme*
- *Loi sur l'eau*
- *Risques naturels (art.125-5 du code de l'environnement)*
- *Diagnostic de performance énergétique (décret n° 2006-1147 du 14/09/200)*
- *Diagnostic Gaz et Électricité*
-

Ces différents diagnostics ne font pas partie de notre mission.

ETAT GENERAL

Bien immobilier, à part le rez de chaussée qui est en état d'usage, en état déplorable.

TOITURE HS.

AUCUN CONFORT.

PAS DE CHAUFFAGE.

PAS D'ELECTRICITE

MENUISERIES HORS NORMES.

PLATRERIE ET PEINTURES A FAIRE.

PAS DE CUISINE.

PARTIES COMMUNES A REFAIRE.

AVANTAGES

*Bien situé en plein centre de Sarlat à côté de la rue principale ;
Immeuble en secteur protégé.*

INCONVENIENTS

Travaux de réfection énormes ; nécessité de passer par tous les corps de métier avec un cout très élevé puisque il y a obligation de faire intervenir des entreprises agréées par les

Bâtiments de France.
Immeuble sombre.
Distribution contestable.
Restaurant au rez de chaussée.

MARCHE IMMOBILIER :

Comme dans toute la Dordogne, marché en attente et peu élevé.

Le prix moyen pour ce type d'immeuble est d'environ : 2000 euros/m² lorsqu'il est rénové.

Immeuble 154m² comprenant séjour, 3 ch, grand grenier aménagé : 154000 euros.

Très bel immeuble pierre plein centre historique rénové avec gout : 200m². Prix : 420 000 euros.

Immeuble classé divisé en 5 appartements et local commercial de 400m² avec 1 parking
Prix : 465000 euros.

Immeuble de 250m² rénové commerce et 5 appartements : 480 000 euros.

PRIX MOYEN : 1900 euros /M² après rénovation.

RECHERCHE DE LA VALEUR :

SURFACE DU BIEN : ENVIRON 200 M² pour la partie habitation. Compte tenu du coût de rénovation d'environ 1500 euros/m², nous retiendrons une valeur de : 400euros/m².

ENVIRON 85M² pour la partie commerciale. Le loyer pour ce local est de 800 euros par mois ce qui est raisonnable, soit 9600 euros/an. Capitalisé à 12%, cela donne une valeur de : 80 000 euro

	<i>SURFACE</i>	<i>PRIX/M²</i>	<i>TOTAL</i>
<i>Habitation</i>	<i>200M²</i>	<i>400 EUROS</i>	<i>80 000 EUROS</i>
<i>Commerce</i>	<i>85m²</i>		<i>80 000 EUROS</i>
VALEUR			160 000 EUROS

Conclusion :

*Ce bien, de par son état, le cout élevé des travaux, sa situation,
a une valeur aux environs de :*

VALEUR : 160 000 euros

Fait à bordeaux le 22 Septembre 2015

Eric POISSON-QUINTON

P.J. :

*Plan cadastral
Photos*

Département :
DORDOGNE

Commune :
SARLAT-LA-CANEDA

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
SARLAT LA CANEDA

Secteur : BH
Feuille : 000 BH 01

Échelle d'origine : 1/500
Échelle d'édition : 1/500

Date d'édition : 22/09/2015
(fuseau Horaire de Paris)

©2014 Ministère des Finances et des
Comptes publics

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr







