

# EXTRAIT RAPPORT D'EXPERTISE CHATEAU

## Page de garde Château photo

Date de valeur : 2023

### 1. Table des matières

<i>Table des matières</i>	<i>1</i>
<b>MISSION</b>	<b>1</b>
1. IDENTIFICATION.....	2
2. SITUATION.....	2
3. DESCRIPTION.....	2
4. URBANISME.....	3
5. ESTIMATION.....	4
1. CONCLUSION.....	<i>Erreur ! Signet non défini.</i>

### MISSION

Nous, , Expert immobilier avons été missionné par M. X, aux fins d'établir la valeur vénale du bien immobilier, dans le cadre, d'un projet d'acquisition, sis à :

Nous avons effectué une visite complète en date du en présence de M ; X et de l'agent immobilier, avons recueilli les éléments et rédigé le présent rapport dans le respect des usages jurisprudentiels en évaluation immobilière.

Pour le présent rapport, nous nous référons aux préconisations développées dans la Charte de l'Expertise en Évaluation Immobilière. Dans le respect de ce document et conformément à la mission confiée, nos conclusions se réfèrent à la notion de valeur vénale. La valeur vénale est « la somme d'argent estimée contre laquelle un immeuble serait échangé, à la date de l'évaluation, entre un acheteur consentant et un vendeur consentant dans une transaction équilibrée, après une commercialisation adéquate, et où les parties ont, l'une et l'autre, agi en toute connaissance, prudemment et sans pression ».

Notre rapport comporte les réserves suivantes :

- Quant à la désignation juridique des biens et leur qualification administrative,
- Quant aux diagnostics techniques,
- Quant aux superficies retenues,
- Quant à l'existence de vices cachés ou dissimulés,
- Quant à la présence d'amiante ou autres matériaux soumis à diagnostics,
- Quant à la qualité du sous-sol,
- Quant à la présence de substances contaminantes dans le sol,
- Quant à la présence d'insectes ou champignons.

Document remis : synthèse du dossier de diagnostic technique **auquel nous renvoyons pour études spécifiques**, plaquette commerciale

## **1. IDENTIFICATION**

Propriété d'habitation

Terrain édifié sur une parcelle figurant au cadastre section n° d'une contenance de **m2 etc**

Plan cadastral

L'immeuble considéré consistant en

- √ Un petit château élevé sur sous-sol partiel semi enterré, d'un rez-de-chaussée et d'un étage sous combles aménagés
- √ Bâtiment à usage de gîtes élevé d'un rez-de-chaussée et d'un étage sous combles aménagé
- √ Remise indépendante
- √ Terrain attenant en nature de parc et prairie

SERVITUDE: non précisée

## **2. SITUATION**

Petite commune de ..... Aux confins de la Corrèze et du Cantal, À km de Bort les Orgues et de son fameux barrage et à xx km au sud de la sortie Ussel de l'A89. Les habitants vivent en grande majorité dans une maison et sont plutôt propriétaires de leur logement. L'habitat est ancien, % des logements datent d'avant 1971. Les surfaces sont grandes, % des biens comportent 4 pièces ou plus.

Le bien est au lieudit, à km au nord-est du bourg, desservi par la départementale x. Sur une colline, la propriété est délimitée au nord et au sud par la départementale x et la départementale y à l'ouest par chemin de la gare. Paysage vallonné de bois et de champs avec un mitage de maisons anciennes et de fermes. La propriété est relativement bien isolée des voisins par l'importance de son terrain mais le château est à m de la départementale x caché par des haies végétales.

En résumé, propriété dépendant du marché immobilier de cette région montagnaise de cœur du massif central, à la frontière du Cantal et de la Corrèze, éloigné de toute agglomération importante.

*Plans et photos*

## **3. DESCRIPTION**

### **Terrain**

---

Terrain d'un seul tenant en forme de grossier triangle arrondi de 6 ha environ. La partie nord avec les bâtis a été aplatie alors que la partie sud majoritaire est en déclivité  
En partie nord, parc avec bois de haute futaie desservi des grilles du château par une un chemin gravillonné menant aux bâtis, clos de haies végétales avec une source terrassée et une piscine également terrassée en balustres sur l'arrière. La partie sud, au-delà, est en prairie,  
Tout-à-l'égout, réseaux usuels.

*photos*

### **Château**

---

Vers 1909, une maison bourgeoise est transformée en château néo Renaissance par l'architecte et le sculpteur. L'intervention de concerne le décor d'architecture et certains décors intérieurs. Le château a été converti en hôtel à partir de 1988 puis revendu en demeure mon familiale.

Les parties en pierre de taille correspondent aux extensions de la demeure primitive : corps de bâtiment ouest, tour d'escalier, tourelles. Elles sont construites en calcaire qui proviendrait de carrières sur Seine (Yvelines) ; les autres parties, dont l'ancienne maison, ont reçu un enduit peint imitant la pierre de taille. Le corps de bâtiment ouest possède un étage en surcroît, il est couvert d'un toit brisé en zinc et en ardoise, ses extrémités sont ponctuées d'un toit polygonal et d'un toit en pavillon en ardoise ; le corps de bâtiment correspondant à l'ancien logis possède un étage de comble ; il est couvert d'un toit à croupes ; ses angles est sont flanqués de tourelles à toits coniques, l'une d'elles contient un escalier en vis ; au centre de la façade nord, une tour à toit polygonal renferme un escalier tournant ; au centre de la façade sud, une tour-porche est couverte d'un toit polygonal terminé par un campanile . Au-devant de la face sud du château s'étagent deux terrasses reliées par un escalier symétrique, la plus basse possédait un bassin avec jet d'eau ; dans le jardin paysager s'élève une fabrique en bois et briques couverte en tuiles émaillées, elle sert entre autres de pigeonnier et de poulailler. Les détails architecturaux et décoratif sont représentatif du style éclectique et ostentatoire en vogue au début du XXe siècle.

Éléments protégés MH : le château, en totalité, y compris ses décors intérieurs (vestibule, escaliers, bibliothèque, salle du jardin, salle à manger, salon, chambres) et son jardin avec ses terrasses et sa fabrique : inscription par arrêté du

*Plans et photos*

### Prestations

Parquet en bois en point de Hongrie dans les pièces de réception et les chambres, sol mosaïque dans le hall, tapisom au 2<sup>ème</sup> étage, carrelage et faïence dans les pièces d'eau, escalier, poutres apparentes, panneaux de bois, plafond à caisson en bois dans la salle à manger, moulures et stuc, peintures murales ou tapisseries, huisseries en bois anciennes avec petits bois vitrés, escalier en pierre à vis, cheminée dans chaque pièce de réception et dans la cuisine.

### Équipements :

EE, système électrique aux normes à l'exception de la partie cuisine et d'une partie des chambres du dessus, chauffage par chaudière Wiesman ou pompe à chaleur, cuisine récente bien aménagée avec plan de travail avec faux plafond avec spots, appareils sanitaires en état d'usage, radiateurs en fonte sculptée,

Le tout est en bon état sauf au 2<sup>ème</sup> étage à rénover.

### **SURFACES :**

---

Selon plaquette et sous réserve de confirmation par géomètre expert.

xxm2 d'emprise au sol et **xx m2 utile**

[REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE](#)

### **Communs**

---

A l'ouest du château s'aligne le bâtiment des communs reconverti en 3 gites ; ses murs de pierre sont enduits, sa couverture est en ardoise.

Gros œuvre, distribution, prestations, équipements, m2 ; etc

## **4. URBANISME**

*PLU du , zone*

Compte tenu de la réglementation, aucune propriété additionnelle n'est possible,

## 5. ESTIMATION

### Le marché

---

Ce produit s'insère dans le marché régional des propriétés de grande taille. Passé une longue période de baisse de prix après son pic de 2007, le marché s'est relancé en sortie de Covid avant de fléchir actuellement.

### Transactions comparables

Nous avons sélectionné des ventes récentes de propriétés comparables locales par ordre de prix décroissant étant observé que le Périgord noir est plus coté que le Cantal et le Lot.

**Vente en cours**, 000 €, entre Brive et Sarlat, en position dominante bucolique avec panorama, Propriété de caractère de 400 m<sup>2</sup> habitables sur 6 ha, maison d'amis de 120 m<sup>2</sup>, bergerie de 80 m<sup>2</sup> avec four à pain, grange 250 m<sup>2</sup> abri voiture 200 m<sup>2</sup> piscine de 38 m<sup>2</sup> chauffage central pompe à chaleur aéro thermie, soit xx €/550 m<sup>2</sup>

photos

Manoir à Boulazac Isle 24 de 11 pièces, 59 domaine du Val d'Atur, m<sup>2</sup> vendu 000 € le 13 janvier 2022, soit 3478 € par mètre carré

photos

**Manoir de la Brunie** - Saint-Bazile de Meysac (19), Période de construction : XVIIIème siècle. Surface habitable du Manoir : xx m<sup>2</sup>, Surface habitable du gîte : 100 m<sup>2</sup> Terrains : 15 hectares Nombre de pièces : 12 dont 10 chambres Prix de vente : xx € Date de vente : 31 janvier 2022, 2000 €/m<sup>2</sup>

photos

**Château d'Argentonne**, en retrait de la départementale ldt Graves, 25 ha, m<sup>2</sup> habitables. Vendu le 8 avril 2021 à 000 €, soit 730 €/m<sup>2</sup> État moyen

photos

**Manoir de Corlac** - Sarrazac (46), Période de construction : XVIIème siècle Surface habitable du Manoir : xx m<sup>2</sup> Surface habitable du gîte : 168 m<sup>2</sup> Terrains : 2955 m<sup>2</sup> Prix de vente : xx € Date de vente : 26 juin 2021

photos

**La Bessardie**, propriété en parfait état de m<sup>2</sup> habitables sur 12 ha vendu 000 € le 12 avril 2021 avec piscine et dépendances, soit 2 631 €/m<sup>2</sup>; en position dominante et isolée

photos

**359 Coustaty**, propriété en bon état de m<sup>2</sup> habitables sur 6 272 m<sup>2</sup> de terrain vendu 000 € le 27 avril 2021 avec dépendances, soit 1 950 €/m<sup>2</sup>

photos

Château de Couzenac - Sarrazac (46) Période de construction : XIXème siècle Surface habitable du Manoir : 410 m<sup>2</sup> Dépendances (grange, étable, bûcher, four à pain...) Terrains : 3,9 hectares Nombre de pièces : 14 dont 7 chambres Prix de vente : 500 000 € Date de vente : 23 juin 2020

Au bourg de Saint-Robert 19310, un des plus beaux village de France, Château de Sanzolles 17<sup>ème</sup>, rénové 1985 par architecte, 7 pièces, 5 chambres, 290 m<sup>2</sup> habitables, 604 m<sup>2</sup> de terrain, 3 salles d'eau. DPE D.

Acquisition à 000 € en juin 2023.

photos

Propriété de caractère à Meysac, composée d'une maison de maître datant de la fin du XVIIIème siècle et de ses dépendances, dans d'un domaine de 21,71 hectares de bois et prairies., près de Collonges-la-Rouge. Travaux de rénovation de second œuvre à prévoir. 12 pièces, 4 salles d'eau, m<sup>2</sup> habitables. DPE F

Acquisition à **000 €** en juin 2023.

**635 route des Gobes, 359 Coustaty, Castels, Manoir d'Ourzeau, etc**

### Estimation du bien étudié

---

Éléments de valorisation :

1. Belle vue au sud
2. Propriété néo renaissance de grand caractère
3. Distribution assez lumineuse
4. Bons volumes
5. Éléments de caractère : grandes cheminées monumentales, parquet ancien, belles huisseries, pierre apparentes, escalier à vis, belles cheminée, panneaux de bois
6. Parc agréable, source
7. Communs de vaste hébergement
8. Bon état général du château

Éléments de dévalorisation :

- Éloignement de tout agglomération importante
- Voisinage du hameau et d'un village banal
- Exposition à la route et façade au nord
- État vétuste des prestations sous combles
- Prestations des communs dépourvues de caractère
- Diagnostics montrant diverses faiblesses notamment en performance énergétiques
- Travaux à prévoir : ravalement, couverture à réviser, système de chauffage, révision électrique, réparations, rafraîchissement de revêtements, piscine .

Nous situons la valeur de cette propriété entre le comparable x et le comparable y et retenons une estimation de €, soit €/ m<sup>2</sup> habitables, annexes intégrées

## EXTRAIT RAPPORT D'EXPERTISE BUREAU

### V ANALYSE PRODUIT

1. Éléments de valorisation
  - Stationnement en sous-sol
  - Terrasses aux derniers étages
  - Rénovation extérieure récente
  - Immeuble loué à son optimal
2. Éléments de dévalorisation
  - Quartier peu tertiaire
  - Adresse secondaire
  - Hauteur sous plafond insuffisante
  - Trame épaisse avec angle et cœur de plateau sombre.
  - Prestations datées
  - Charges élevées : 202 964 € pour l'ensemble de l'immeuble soit 72 €/m<sup>2</sup>/an.
  - Travaux de rénovation à prévoir : changement des ventilos convecteurs et des plinthes techniques, rafraîchissement des revêtements, remplacement des faux plafonds.

- Amélioration coûteuse de la consommation énergétique à prévoir dans le cadre du décret tertiaire.

## VI. ANALYSE MARCHÉ

Après une excellente année de rebond post covid en 2022 ; le marché des bureaux de l'agglomération lyonnaise a réalisé une contreperformance assez notable en ce début d'année 2023. Au total, 114 signatures ont été enregistrées, soit un volume commercialisé de 44 000 m<sup>2</sup>. Par rapport à la même période l'an passé, le marché accuse un repli annuel de 41 %. Plusieurs éléments viennent éclairer cette chute de la demande placée, dont comme facteur aggravant, l'explosion du télétravail et la dégradation de l'environnement économique. Concernant les valeurs locatives, la contraction notable de l'activité a entraîné un relatif repli des loyers : sur le segment des petites surfaces, l'activité est également en recul : passant de 126 signatures à 104, ce segment de marché enregistre un repli de 25 %. Il n'y a finalement que le créneau des surfaces intermédiaires qui fait mieux que résister et progresse de 31 % en un an. Les transactions les plus importantes du trimestre en termes de surfaces prises à bail n'excèdent pas 3 000 m<sup>2</sup>. Malgré tout, cette recrudescence de l'activité entre 1 000 m<sup>2</sup> et 5 000 m<sup>2</sup> s'est révélée insuffisante pour compenser le recul du marché sur les autres tranches de surfaces. Géographiquement, le premier trimestre fut également le témoin d'un certain rééquilibrage du marché. Le secteur Lyon intra-muros représente toujours le cœur du marché de l'agglomération lyonnaise, concentrant 54 % de la demande placée. Mais cette part est en baisse, comparée aux années précédentes : à l'accoutumé, Lyon intramuros concentre aux alentours de 65 % du marché.

### Comparables locatifs

IMMEUBLE / RUE	COMMUNE	SURFACE	ÉTAT	PRIX / LOYER	PRENEUR		SECTEUR
EUROPARC DU CHÊNE	BRON	2 975	SECONDE-MAIN	VALEUR N.C.	CERBALLIANCE	19	GRAND LYON EST
VAISE INDUSTRIE	LYON 9	2 934	NEUF	220 €	YDES	20	VAISE
APRILIUM 2	LYON 3	2 869	SECONDE-MAIN	245 €	OVH	21	PART-DIEU
DOMILYON	LYON 7	2 706	NEUF	230 €	HOSPICES CIVILS DE LYON	22	GERLAND
RACINES	LYON 9	2 500	NEUF	VALEUR N.C.	DIRECTION RÉGIONALE CENTRE EST DE SMABTP	23	VAISE
LE MONOLITHE	LYON 2	2 447	SECONDE-MAIN	190 €	CHARLES PERROUD	24	CONFLUENCE
39 CITÉ	LYON 3	2 427	RESTRUCTURE	235 €	CBS SCHOOL	25	VILLEURBANNE / TONKIN
LE VIP	LYON 3	2 400	SECONDE-MAIN	230 €	MEDPACE	26	PART-DIEU
NEXT	LYON 6	2 320	NEUF	330 €	IMAGIN'OFFICE	27	PART-DIEU
DOCKSITE	LYON 9	2 304	SECONDE-MAIN	195 €	ALTEN	28	VAISE
THREE HOUSES	DARDILLY	2 202	NEUF	175 €	SPIE BATIGNOLES	29	GRAND LYON NORD OUEST
TOTEM	VILLEURBANNE	2 127	NEUF	195 €	MGEN	30	VILLEURBANNE / TONKIN
D-SIDE : IMMEUBLE DIPTYK 1	DECINES-CHARPIEU	2 000	NEUF	VALEUR N.C.	APF FRANCE HANDICAP	31	GRAND LYON NORD EST
ORGANDI	VILLEURBANNE	1 878	NEUF	190 €	METROPOLE DE LYON	32	CARRÉ DE SOIE / GRAND CLÉMENT
CAMPUS VERRAZZANO	LYON 9	1 762	SECONDE-MAIN	180 €	2022 ENVIRONMENTAL SCIENCE FR SAS	33	VAISE
KBIS	VAULX-EN-VELIN	1 730	NEUF	192 €	POLYEXPERT	34	CARRÉ DE SOIE / GRAND CLÉMENT
FIRST PARK 2	SAINT-PRIEST	1 696	NEUF	2 450 €	LIP INTERIM	35	GRAND LYON EST
LE BONNEL	LYON 3	1 525	SECONDE-MAIN	230 €	CEGEDIM	36	PART-DIEU
LE CRAB	LYON 7	1 500	SECONDE-MAIN	180 €	COSPIRIT	37	GERLAND

*Il s'agit d'immeubles de qualité*