

# Expertises d'un local commercial

Evaluation de la valeur vénale, valeur locative, indemnités d'éviction d'un local commercial

Contactez-nous

## > Vos besoins

**Transactions** : Vente/acquisition d'un bien commercial ; Apport en société ; Fusion-acquisition ; Sale and lease back ; Cession de parts sociales ; Cession de fonds de commerce ; Détermination du droit au bail

**Baux commerciaux** : Fixation du loyer initial ; Renouvellement de bail ; Révision triennale ; Application de la clause d'échelle mobile ; Déplafonnement du loyer ; Calcul de l'indemnité d'éviction ; Détermination de la valeur locative

**Contentieux** : Litiges entre propriétaire et locataire ; Contestation de valeur locative ; Contestation d'indemnité d'éviction ; Procédure collective ; Contestation de charges ; Préjudice commercial

**Patrimoine** : Succession ; Donation ; Pacte Dutreil ; Divorce ; Séparation de biens ; ISF/IFI ; Partage familial ; Valorisation d'actifs ; Démembrement

**Financement** : Demande de prêt bancaire ; Garantie hypothécaire ; Crédit-bail immobilier ; Restructuration de dette ; Valorisation pour levée de fonds

**Fiscalité** : Calcul des droits de mutation ; Optimisation fiscale ; Plus-values ; Amortissements ; Réévaluation d'actifs

**Assurance** : Détermination de la valeur assurable ; Expertise après sinistre ; Évaluation des pertes d'exploitation

**Aménagement/Urbanisme** : Expropriation ; Prémption ; Modification de PLU ; Division en volumes ; Changement de destination

**Stratégie d'entreprise** : Audit immobilier ; Valorisation de portefeuille ; Optimisation d'occupation ; Sale and lease back ; Arbitrage d'actifs

## ✓ Nos solutions

**Transactions** : Évaluation des murs commerciaux ; Evaluation du fonds de commerce ; Evaluation du droit au bail ; Détermination de la valeur de marché ; Analyse des comparables

**Baux commerciaux** : Détermination de la valeur locative ; Calcul de l'indemnité d'éviction ; Evaluation impact du déplafonnement ; Analyse des facteurs locaux de commercialité ; Estimation des droits au bail

**Opérations juridiques** : Evaluation dans le cadre successoral ; Calcul des quotes-parts indivision ; Détermination des valeurs de partage ; Evaluation avec décote Dutreil

**Financement** : Estimation de la valeur hypothécaire ; Analyse des cash-flows actualisés ; Estimation de la valeur de reconstitution ; Valorisation des actifs en garantie

**Fiscalité** : Evaluation de la plus-value ; Valorisation des parts sociales ; Documentation des valeurs retenues ; Justification des méthodes d'évaluation

**Contentieux** : Contre-expertise ; Détermination des préjudices ; Rapports aux normes judiciaires

**Urbanisme** : Evaluation des droits à construire ; Estimation de la charge foncière ; Valorisation des servitudes ; Analyse des contraintes réglementaires ; Evaluation du potentiel constructible

**Assurance** : Détermination valeur à neuf ; Evaluation des pertes de valeur ; Chiffrage du préjudice de perte d'exploitation

**Obligations légales** : Expertise en valeur réglementaire ; Certification des valeurs ; Rapports aux normes en vigueur ; Documentation technique ; Evaluation normée des actifs

## Modalités

**Prérequis** : Déontologie de l'expert (Vérification des conflits d'intérêts éventuels ; Convention d'honoraires signée avec engagement de confidentialité ; Respect des normes (RedBook RICS, TEGoVA EVS, Charte de l'expertise)

**Documentation nécessaire** : Titres de propriété ; Plans/diagnostics techniques ; Autorisations/licences commerciales ; État locatif actuel ; Historique des loyers ; Bail commercial et avenants ; Règlement de copropriété ; PV d'assemblées générales ; Factures de charges ; Historique des travaux ; Comptes d'exploitation si fonds de commerce ; Taxe foncière et CFE

**Visite** : Inspection complète du local ; Relevé des surfaces (GLA/SUB/SU) ; Audit de l'état général ; Analyse des équipements (climatisation, électricité, etc.) ; Reportage photos détaillé ; Étude de l'environnement commercial ; Analyse des flux piétons/accessibilité ; Entretien avec l'exploitant ; Relevé des enseignes concurrentes

**Méthodes d'évaluation** : Comparaison ; Capitalisation du revenu ; DCF (Discounted Cash Flow) ; Évaluation du fonds de commerce si concerné ; Méthode du différentiel de loyer pour le droit au bail

**Points d'attention** : Situation juridique du bail ; Analyse des charges et travaux ; Facteurs locaux de commercialité ; Modifications/aménagements spécifiques ; Respect des normes ERP ; Contraintes d'exploitation ; Planning de visite adapté aux horaires d'ouverture ; Confidentialité des données commerciales

Télécharger la fiche Expertises d'un local commercial



## Nos engagements

**Indépendance** : Depuis 1979 nous ne participons à aucune transaction et notre cabinet n'est rattaché à aucun groupe d'entreprise.

**Confidentialité** : Signature d'une convention précisant les personnes ayant accès au dossier

**Compétences** : Des experts diplômés, certifiés et reconnus pour leurs expertises et expériences

**Réactivité** : Vous proposer une solution dans les 24 heures.

## Montant des honoraires (H.T)

Honoraires indicatifs **sur la base du barème des cours d'appel** des experts immobilier en évaluation. Selon la taille de l'établissement, la complexité de la mission et la documentation existante (Plans, Baux, Bilan...). Un devis détaillé vous sera envoyé avec engagement sur le montant des honoraires.

## Délais

Organisation de la visite sous 1 semaine

Rendu sous 2 à 3 semaines après visite

| Mission                                  | Min.<br><i>moins de 100m2</i> | Maxi.<br><i>plus de 6 000m2</i> |
|--|-------------------------------|---------------------------------|
| Valeur vénale Murs                       | 1 200 €                       | 3 000 €                         |
| Valeur locative                          | 1 600 €                       | 4 500 €                         |
| Valeur vénale et locative                | 1 800 €                       | 4 800 €                         |
| Fond de commerce                         | 1 500 €                       | 4 000 €                         |
| Valeur vénale Murs et Fonds de commerce  | 1 800 €                       | 5 000 €                         |
| Indemnités d'éviction                    | 1 500 €                       | 3 500 €                         |
| Valeur locative et indemnités d'éviction | 2 500 €                       | 6 000 €                         |



### Assurances professionnelles Experts immobilier

MMA : Expertises juridictionnelles et extra-juridictionnelles : 3 500 000 € par sinistre.

Assurance complémentaire :

AXA : Expertises juridictionnelles et extra-juridictionnelles 12 000 000 € par sinistre, par Assuré et par année d'assurance

### Certifications, agréments et membership :



### Téléchargez des exemples de rapports d'expertise immobilière en évaluation de local commercial

Les exemples de rapports à télécharger sont anonymisés et fournis à titre d'exemples ; les méthodes présentées ou utilisées dans ces rapports ne seront pas forcément toutes appliquées systématiquement.

Expertise de **valeur vénale** d'un local commercial



Expertise de **valeur locative** d'un local commercial



Expertise de **l'indemnité d'éviction** d'un local commercial



Cette solution vous intéresse ?

## En savoir plus

### Quelques unes de nos dernières expertises

| Objet de la mission   | Contexte de la mission          | Montant HT |
|---|---------------------------------|------------|
| Expertise de la valeur vénale et locative de bureaux à Chambéry                             | Projet d'acquisition            | 1 500 €    |
| Expertise de la valeur vénale d'un local commercial de 1653 m <sup>2</sup>                  | Démarche patrimoniale et IFI    | 1 955 €    |
| Expertise de la valeur locative de deux locaux commerciaux à Lyon                           | Renouvellement baux commerciaux | 3 500 €    |
| Expertise de la valeur locative d'un café-restaurant à Aix-les-Bains                        | Projet d'acquisition            | 1 200 €    |
| Expertise de la valeur vénale des murs d'un restaurant à Valmorel                           | Projet d'acquisition            | 1 800 €    |
| Expertise d'un fonds de commerce de restaurant à Cannes La Bocca                            | Confidentiel                    | 1 200 €    |
| Expertise de la valeur vénale d'un patrimoine de locaux commerciaux en Savoie et sud France | Projet de Pacte Dutreil         | 11 500 €   |
| Expertise de la valeur vénale d'un ensemble immobilier à La Ravoire                         | Succession                      | 2 125 €    |
| Expertise de la valeur locative d'un local commercial de 131 m <sup>2</sup>                 | Renouvellement bail commercial  | 2 000 €    |