

Rapport d'expertise

Demandeur

Mr PERRIN
Pour la SCI SBT

2D, avenue Pierre de Coubertin
38170 SEYSSINET PARISET



Amouroux Experts

Société d'expertise immobilière

22 chemin du Coteau
38700 La Tronche

0476.90.60.32

Mission

- Estimation d'un entier immeuble sis à Seyssinet Pariset, 2D avenue Pierre de Coubertin

Valeur arrêtée au 30 juin 2026



amouroux.experts@wanadoo.fr
www.amouroux-experts.com

Membre d'une Association Agréée, le règlement des honoraires par chèque est accepté
AMOUROUX EXPERTS STEF-SIRET n° 478 928 880 00010
N° TVA intracom. FR5147892888000010





AMOUROUX EXPERTS

Société d'expertise immobilière

Jean René AMOUROUX

Ingénieur ENSAM

Expert en Estimations Immobilières

près la Cour d'Appel de GRENOBLE (H)

Pierre AMOUROUX

Diplôme d'Etat - ICH

Master 2 Droit de l'immobilier et de la construction

PANTHEON ASSAS - PARIS II

Expert en Estimations Immobilières

près la Cour d'Appel de GRENOBLE

(C.18.01 - C.18.02 - C.18.03 - C.18.04 - C.19.02)

Expert en Estimations Immobilières

près la Cour Administrative d'Appel de LYON

(C.18.- C.18.1 - C.18.2)

REV

Recognised European Valuer

Membre de la CNEFAF

Conseil National de l'Expertise

Foncière, Agricole et Forestière

N° d'agrément : EFA4124

Membres de l'Institut Français
de l'Expertise Immobilière (IFEI)

RAPPORT D'EXPERTISE

Concernant :

Entier immeuble sis à

SEYSSINET PARISSET (Isère)

2D, avenue Pierre de Coubertin

à la demande de: Mr PERRIN

agissant pour le compte de

la SCI SBT

2D, avenue Pierre de Coubertin

38170 SEYSSINET PARISSET

Sommaire

Mission	4
Déroulement des opérations	5
Liste des pièces	6
Méthodologie	7
Préambule	8
1 Identification	9
2 Situation	10
3 Description	11
4 Conditions d'occupation	16
5 Origine de propriété	17
6 Estimation de la valeur vénale	17
 Conclusion	20

Mission

Nous, Cabinet AMOUROUX EXPERTS, expert en estimations immobilières, loyer, fonds de commerce et d'industrie, adhérant à la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière, avons été commis en notre qualité d'expert par:

Mr PERRIN agissant pour le compte de la SCI SBT

Afin de répondre à la mission suivante:

- Estimation des valeurs vénale et locative d'un entier immeuble sis à SEYSSINET PARISSET (Isère), 2D avenue Pierre de Coubertin.

Après avoir procédé à la visite des biens en présence de Mr PERRIN, avoir consulté les documents remis par nos mandants et recueilli tous renseignements complémentaires utiles à notre mission, nous avons rédigé le présent rapport où sont consignées nos observations et conclusions.

Juin 2026

Déroulement des opérations d'expertises

26.06.2026	Visite des biens
30.06.2026	Envoi du rapport d'expertise - diffusion par mail.

Limitations et réserves

Conflit d'intérêt : le cabinet « Amouroux experts » ne pourra intervenir dans une expertise immobilière lorsque l'un des membres du cabinet possède, à titre personnel, des intérêts propres dans l'affaire ou le litige générateur de la demande d'expertise, intérêts qui pourraient influencer ou paraître influencer sur la manière dont le cabinet s'acquitterait de sa mission.

Sur ce point, le cabinet « Amouroux experts », représenté par Pierre Amouroux, atteste de l'absence de conflit d'intérêt avec le mandant, **Mr PERRIN et la SCI SBT**.

Confidentialité : Le cabinet « Amouroux experts » n'a pas à rapporter ou à faire référence à des faits ou circonstances qui sortiraient du cadre de sa mission contractuelle.

Plus particulièrement, le cabinet s'engage formellement à respecter, en toutes circonstances, la confidentialité des informations qu'il recueille ou qui seront fournies au cours des études. Tous les collaborateurs du cabinet sont tenus contractuellement au secret professionnel et à l'obligation de discrétion absolue pour tout ce qui concerne les faits, données, études des décisions dont ils ont connaissance dans le cadre de leur activité. Le cabinet interdit toutes communications écrites ou orales sur ces sujets et toute remise de documents à des tiers, sauf autorisation écrite de son cocontractant ou injonction de justice

Responsabilité civile professionnelle : le cabinet « Amouroux Experts » est assuré en Responsabilité civile Exploitation auprès de COVEA RISKS (Compagnie MMA et AXA), sous le n° de police 113 520 312.

Utilisation du rapport : Le rapport d'expertise est la propriété du client qui l'a commandé.

Néanmoins, le rapport d'expertise ne peut être utilisé de façon partielle, en isolant telle ou telle partie de son contexte. Il ne peut faire l'objet d'une quelconque publication sans l'autorisation écrite de l'Expert

Compétence et indépendance : les membres du cabinet « Amouroux experts » attestent bénéficier des qualifications suffisantes et nécessaires au sens de la Charte de l'Expertise en évaluation immobilière (diplôme d'enseignement supérieur, 22 ans de pratique expertale, formation immobilière spécifique dans diverses matières de l'immobilier, ...).

En outre, le cabinet « Amouroux experts » assure de manière permanente l'actualisation des connaissances utiles à l'évaluation dans les domaines techniques, économiques, juridiques, fiscaux et comptables, de façon à maintenir sa compétence et à garantir aux utilisateurs la qualité des travaux pour lesquels il est commis. Il suit une formation permanente adaptée à sa profession d'au minimum 20 heures par an.

Enfin, le cabinet « Amouroux experts » atteste de son indépendance tant vis-à-vis du bien ou des droits expertisés, que de son client ou donneur d'ordre.

Nous rappelons que cette indépendance impose :

- l'absence de tout lien de subordination ou familial avec les clients,
- l'absence de lien capitalistique significatif,
- l'absence d'intérêt économique personnel, en particulier vis-à-vis du ou des droits et biens immobiliers évalués et du client.

Liste des pièces communiquées par le donneur d'ordre

Type de document	observations	annexé
Baux commerciaux	Analysés dans le rapport	Non
Plans de façade et de structure		Non
Tableaux d'amortissement		Non
Liasse fiscale		Non
Diagnostic technique		Non

Liste des pièces figurant dans le rapport et en annexe

Type de document	observations
Cadastre	Plan
Plan de situation	
Photos	

Méthodologie

Nous pouvons être amené à utiliser pour l'estimation des biens décrits dans ce rapport, les deux méthodes préconisées par la Charte de l'Expertise en évaluation immobilière (5^{ème} édition . mars 2017), soit :

- Une méthode par comparaison (*Market approach*)
- Une Méthode par le revenu (*Income approach*)

En fonction de la nature des biens, les deux méthodes pourront être appliquées, ou une seule des deux méthodes appliquées.

Méthode par comparaison

Cette méthode consiste à partir directement des références de transaction effectuées sur le marché immobilier pour des biens présentant des caractéristiques et une localisation comparables à celle du produit expertisé. Cette approche est utilisée tant pour déterminer la valeur vénale que la valeur locative.

Cette méthode permet d'évaluer un bien ou un droit immobilier en lui attribuant une valeur déduite de l'analyse des ventes ou des transactions locatives réalisées sur des biens similaires ou approchants. Cette méthode peut-être complétée par celle des offres et demandes exposées sur le marché.

Selon les types d'immeubles, les mesures retenues pourront être la surface (habitable, utile, pondérée) ou l'unité (parking, chambre, lit, fauteuil, hectare).

Les références permettant d'analyser le marché catégoriel local proviennent du fichier DVF (valeurs foncières) ou Perval (fichier des Notaires).

Méthode par le revenu - Capitalisation

Cette méthode consiste à prendre pour base soit le revenu constaté ou existant, soit un revenu théorique ou potentiel (loyer de marché ou valeur locative de marché), soit les deux, et à utiliser des taux de rendement.

Le revenu retenu en matière résidentielle est un loyer brut ou net annuel hors taxes ou hors charges locatives ; c'est un loyer net, hors taxes et hors charges locatives en immobilier d'entreprise et commercial.

Lorsqu'il est prévu de déboursier des montants de mise en conformité, de grosses réparation ou des travaux d'investissement, ceux-ci sont décomptés de la valeur capitalisée (valeur acte en mains).

Le loyer net correspond au loyer brut annuel diminué d'un certain nombre de frais annuels que le propriétaire engage et qui ne sont pas, contrairement aux charges locatives, systématiquement remboursés par le preneur (assurance propriétaire, taxe foncière, honoraires de gestion).

Le taux de rendement exprime le rapport existant entre le revenu de l'immeuble et le capital engagé par l'acquéreur. Ce capital correspond à la fois au prix d'acquisition qui est versé au vendeur ainsi qu'aux frais d'acquisition représentés par les droits de mutation , les honoraires de Notaire et les frais annexes. Le taux de rendement concerne donc une valeur vénale dite « acte en main ».

Préambule

Dans le respect de la Charte précitée et conformément à la Mission qui nous est confiée, les conclusions de notre rapport se réfèrent aux notions de **valeur vénale**.

LA VALEUR VENALE :

La valeur vénale correspond au prix auquel un bien ou un droit immobilier pourrait raisonnablement être cédé en cas de vente amiable au moment de l'Expertise, les conditions suivantes étant supposées préalablement réunies :

- la libre volonté du vendeur et de l'acquéreur,
- la disposition d'un délai raisonnable pour la négociation, compte tenu de la nature du bien et de la situation du marché,
- le maintien de la valeur à un niveau sensiblement stable pendant ce délai,
- que le bien ait été proposé à la vente dans les conditions du marché, sans réserves, avec une publicité adéquate,
- l'absence de facteurs de convenance personnelle.

Peuvent être considérés comme des synonymes de la valeur vénale les termes de valeur marchande, valeur de marché ou encore valeur de réalisation (expression utilisée dans le décret du 5 Novembre 1990 concernant les Compagnies d'Assurances).

La valeur vénale d'un bien immobilier peut être définie dans deux hypothèses :

- la valeur d'un bien libre ou supposé tel, partant du principe que le bien est vacant et libre de tout titre d'occupation.
- la valeur du bien "occupé", qui tient compte de la présence dans les lieux d'occupants, titrés ou non. Dans ce dernier cas, la valeur dépend aussi des conditions juridiques et financières de l'occupation et de la qualité du ou des occupants.

La valeur vénale est en principe exprimée hors droits de mutation ou hors taxe à la valeur ajoutée pour l'immobilier professionnel et commercial soumis au régime T.V.A. T.T.C. pour l'habitation soumise au régime T.V.A., et hors frais d'acquisition (publicité, frais d'actes, honoraires).

En règle générale la valeur vénale est déterminée :

- soit par une approche par comparaison directe,
- soit par la capitalisation ou actualisation d'un revenu théorique ou effectif.

Les autres méthodes d'évaluation, notamment celles par le coût de remplacement, ne sont utilisées que de manière exceptionnelle, c'est-à-dire soit à titre de recoupement, soit lorsque l'application de l'une ou l'autre des deux principales méthodes se révèle impossible ou malaisée.

Pour permettre à l'Expert de mener à bien sa Mission, il convient de lui communiquer les documents et renseignements suivants :

- Titre de propriété mentionnant les servitudes éventuelles grevant le ou les biens expertisés
- Tout document relatif à l'urbanisme
- Attestation relative à la qualification du ou des dits biens
- Son état locatif détaillé avec les baux et les avenants en cours
- Les plans cotés ou les tableaux de superficie dressés par un homme de l'art
- Tous éléments sur les caractéristiques des biens étudiés, non apparents lors d'une visite
- Tout audit technique concernant ces biens

En l'absence de ces éléments d'information, notre responsabilité ne saurait être engagée :

- quant à l'identification juridique, la qualification administrative ou encore la conformité au permis de construire
- quant aux superficies retenues, si elles n'ont pas été confirmées par un homme de l'art.

De même que n'étant pas ici habilités à procéder à une étude structurelle, nous ne pouvons en l'espèce affirmer que l'immeuble est exempt de vices, notamment :

- présence d'amiante (décrets 96/97 du 07/02/96 et 97-855 du 12/09/97)
- risques d'accessibilité au plomb, dans le cadre de la lutte contre le saturnisme (art.123 de la loi du 29 Juillet 1998 et ses décrets d'application 99-483/484 du 09/06/99)
- présence de termites et autres insectes xylophages (loi 99-471 du 8 juin 1999, et son décret d'application du 03/07/00)
- présence de radon (circulaire du 27/01/99)
- et en ce qui concerne l'éventualité d'un quelconque type de pollution ou de contamination du sol
- l'état de l'installation électrique (décret 2008-384 du 22 avril 2008)
- L'état de l'installation intérieure de gaz

En conséquence, les conclusions figurant dans le présent rapport, sont données sous réserve d'audit technique que seul un homme de l'art peut être habilité à conduire.

S'il se révélait par la suite l'existence de tels vices structurels ou de servitudes de droit privé, de nature à grever la valeur retenue, notre estimation serait à revoir en fonction de l'incidence de ces dits vices ou servitudes.

1. identification

Propriété bâtie à usage d'activités sise à :

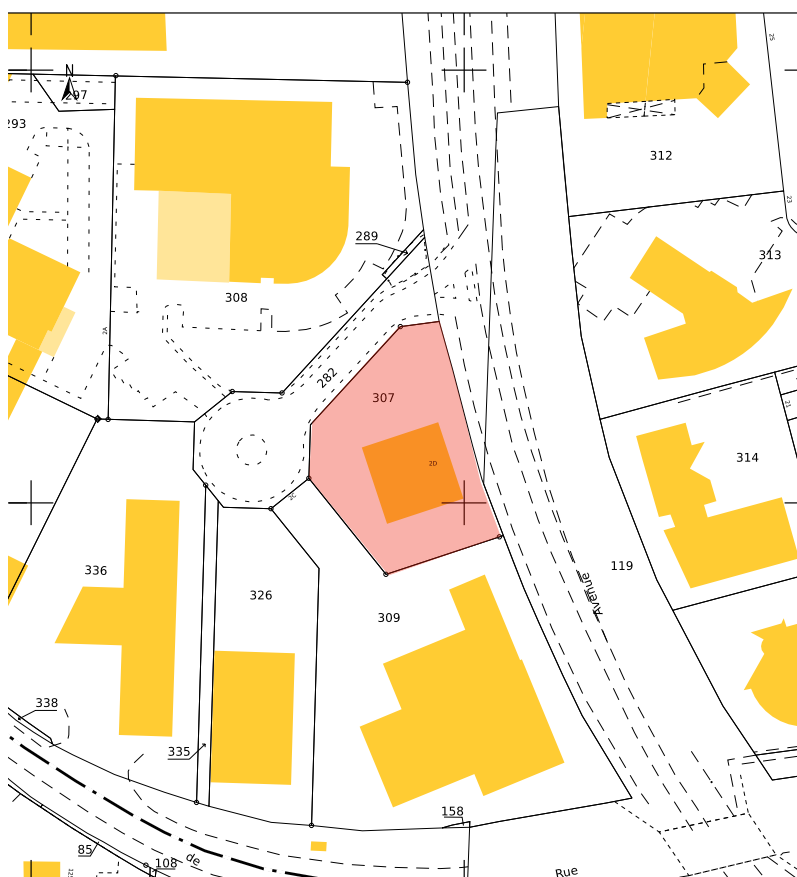
Seyssinet Pariset (Isère)
2D, avenue Pierre de Coubertin

Comprenant :

- ➡ Un bâtiment unique élevé de rez-de-chaussée, un étage au-dessus.
- ➡ Terrain attenant en nature de parkings et circulation.

Cet ensemble immobilier figurant au cadastre rénové de ladite commune :

Section	n°	contenance (m²)
AK	307	1609
TOTAL		1609



2. situation

SEYSSINET PARISET (Isère)

Données	2016	2022	évolution %
Population	12 120	11 887	-1,92 %
Population active	7 349	7 116	-3,17 %
Taux de chômage	11,8 %	8,6 %	-27,12 %
Actifs travaillant dans la commune (%)	15,9 %	16,6 %	4,40 %
Actifs travaillant à l'extérieur de la commune (%)	84,1 %	83,4 %	-0,83 %

Proche banlieue Ouest de GRENOBLE, sur la rive gauche du Drac, comportant une partie basse de développement récent, avec nombreuses constructions collectives et activités, et une partie haute à caractère résidentiel avec propriétés bourgeoises anciennes et habitat diffus.

Les biens expertisés sont situés dans la partie basse de la commune et dans le parc d'activités du Catalpas, zone entièrement valorisée sur 2,74 hectares, située le long de l'avenue, et comprenant des activités tertiaires, artisanales, industrielles et commerciales (concession automobile).

Situation convenable dans un secteur bien desservi par le réseau routier avec notamment l'accès proche à la rocade sud et l'A 480, mais également la proximité des transports en commun.



3 . description

Il s'agit d'une propriété bâtie comprenant un bâtiment unique construit en 2007/2008 élevé de rez-de-chaussée de plain pied, un étage au-dessus. La partie basse abrite des locaux à usage mixte, bureaux et atelier de production, l'étage est en totalité à usage de bureaux.

Ce bâtiment est complété par une parcelle de terrain en nature de circulation, parkings et espaces verts. L'ensemble est clos.

❖ Nature des constructions

Construction en ossature métallique : poteaux métalliques, plancher haut collaborant, charpente métallique ; remplissage en parpaings d'aggloméré ou bac acier double peau selon partie. Couverture en bac acier avec étanchéité multicouches.

Menuiseries PVC à double vitrage.

Revêtements de sol chape ciment finition quartz au RDC, carrelage dans la partie réfectoire.

Isolation thermique par doublage laine de verre.

Cloisonnement modulable.

❖ Equipements confort

Raccordement aux réseaux d'eaux usées, d'eau courante et d'électricité.

Chauffage par climatisation réversible.

Sanitaires dont WC PMR.

Eclairage par dalles leds.

Cuisine aménagée et équipée.

❖ Etat général

Gros oeuvre du bâtiment et couverture en bon état apparent. Bardage et revêtement de façade également en bon état.

Aménagements intérieurs : nous n'avons visité que la partie basse du bâtiment qui présente des prestations simples mais en bon état général ; l'installation de climatisation est d'origine, mais certaines cassettes ont été plus récemment remplacées.

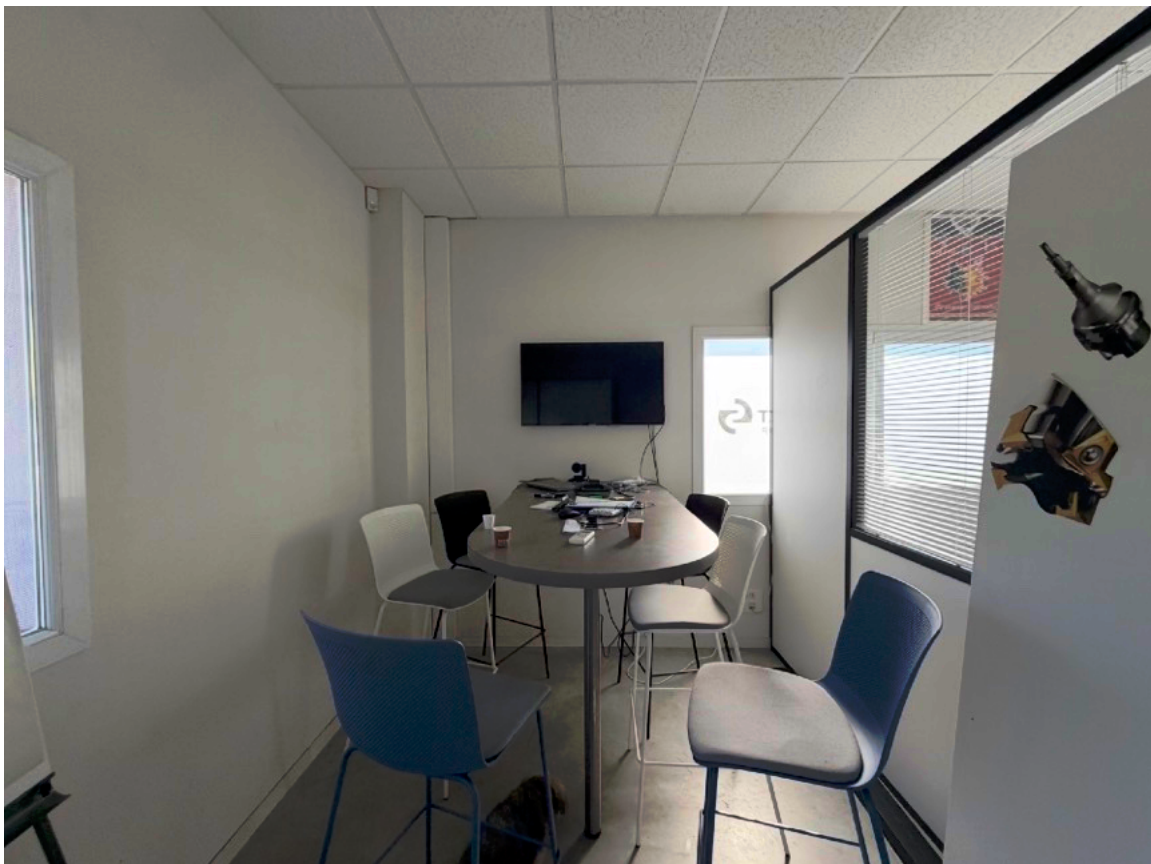
A l'étage, nous supposons que les aménagements sont en en bon état d'entretien et de présentation.

❖ Distribution, surfaces

Nous avons porté ci dessous les surfaces relevées sur les baux communiqués :

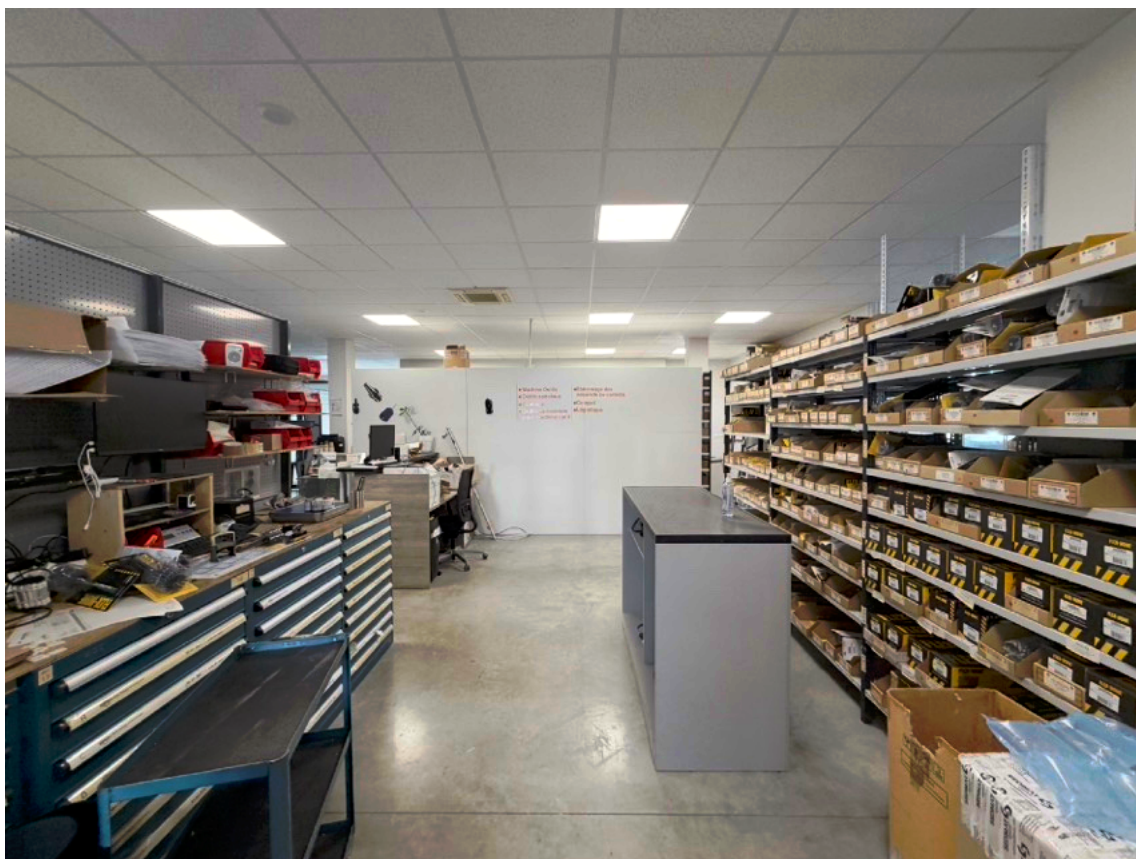
Désignation	Niveau	Surface (m2)
Local MOBILITY CORNER	0	125
Local SEDIMAT	0	170
Local HEXANET	1	295
TOTAL		590











4 . conditions d'occupation

Partie du rez de chaussée pour 125 m2 est occupée par la SAS MOBILITY CORNER, locataire selon bail commercial en date du 3 octobre 2025, conclu pour une durée de 9 ans à compter 1er octobre 2025.

Les conditions et charges de ce bail sont les suivantes :

- ➡ Destination : Activités de solutions de mobilité, conception d'unités mobiles, systèmes de stockage d'énergie, et toutes activités connexes ou complémentaires
- ➡ Charge des gros travaux de l'article 606 du code civil : non renseigné
- ➡ Loyer annuel HT : 4 800 € du 1er octobre 2025 jusqu'au 31mars 2027
12 500 € à partir du 1er avril 2027
- ➡ Indexation du loyer sur la base des variations de l'indice des loyers commerciaux.
- ➡ Taxe foncière à la charge du bailleur durant la 1ière période et à la charge du preneur à compter du 1er avril 2027.

La totalité de l'étage du bâtiment pour une surface de 295 m2 est occupée par la SAS HEXANET, locataire selon bail commercial en date du 3 octobre 2024, conclu pour une durée de 9 ans à compter du 1er octobre 2024.

Les conditions et charges de ce bail sont les suivantes :

- ➡ Destination : Service aux entreprises de solutions d'informatique et télécommunication – Conformément au code NAF : 61.10Z
- ➡ Loyer annuel HT : 46 315 €

- ➡ Indexation annuelle du loyer sur la base des variations de l'indice des loyers commerciaux
- ➡ Gros travaux de l'article 606 du code civil à la charge du bailleur.
- ➡ Taxe foncière à la charge du preneur
- ➡ Taxe d'enlèvement des ordures ménagères à la charge du preneur.
- ➡ Accession au profit du bailleur des travaux d'améliorations et d'embellissements réalisés par le preneur en cours de bail, en fin de bail.

5 . origine de propriété

Titre de propriété non communiqué.

6 . estimation de la valeur vénale

Nous procéderons à l'estimation de ces biens comme cela est rappelé en début de rapport (méthodologie) en utilisant les 2 méthodes préconisées par la Charte de l'Expertise en évaluation immobilière :

- ➡ Une méthode dite par comparaison
- ➡ Une méthode dite par le revenu.

6 -1 estimation des biens par comparaison

Nous avons réuni dans le tableau ci-dessous les ventes de biens de même nature à proximité des biens expertisés (source fichier PERVAL)

Date mut.	Adresse	Commune	Époque const	Destination	Occupation	Prix vendeur	Surface	Prix/m2	Loyer/m2 HT
31/07/2025	95 avenue des Allobroges	Seyssins	2002	Locaux d'activités	Libre	650 000 €	485	1 340 €	
10/12/2025	8 avenue pierre de coubertin	Seyssinet-Pariset	1990	Bureaux	34800 €/an HT	520 000 €	325	1 600 €	107 €
27/11/2025	12 avenue pierre de coubertin	Seyssinet-Pariset	1990	Bureaux		169 200 €	96	1 763 €	
18/11/2025	26 rue jean moulin	Seyssins	1992 / 2000	Locaux d'activités		607 960 €	820	741 €	
04/11/2025	38 rue de la tuilerie	Seyssinet-Pariset	2001 / 2010	Bureaux		176 000 €	130	1 354 €	
12/03/2025	100 rue de la liberté	Seyssins	Inconnue	Bureaux		432 400 €	344	1 257 €	
30/01/2025	78 rue du progres	Seyssinet-Pariset	2001 / 2010	Bureaux		171 000 €	77	2 221 €	
12/11/2024	38 rue de la tuilerie	Seyssinet-Pariset	1981 / 1991	Bureaux		239 700 €	120	1 998 €	
14/10/2024	38 rue de la tuilerie	Seyssinet-Pariset	Inconnue	Bureaux		186 916 €	118	1 584 €	
16/09/2024	78 rue du progres	Seyssinet-Pariset	2001 / 2010	Bureaux		310 000 €	152	2 039 €	
31/01/2024	11 rue jean moulin	Seyssins	1992 / 2000	Locaux d'activités	46800 €/an HT	625 000 €	395	1 582 €	118 €
22/12/2023	64 rue de la fauconniere	Seyssinet-Pariset	Inconnue	Bureaux		111 000 €	59	1 881 €	
22/12/2022	24 rue de la Tuilerie	Seyssinet-Pariset	1992 / 2000	Locaux d'activités	18544 €/an HT	245 000 €	223	1 099 €	83 €
14/10/2022	5 rue Paul Valérien Perrin	Seyssinet-Pariset	1989	Locaux d'activités	57750€/an HT	860 000 €	582	1 478 €	99 €
						Moyenne bureaux		1744 €	
						Moyenne LA		1248 €	

Les dernières ventes de locaux d'activités sur la commune de Seyssinet Pariset et Seyssins, permettent de constater :

- ➡ Un ratio moyen de 1744 €/m² pour des locaux à usage de bureaux dans une fourchette de 1257 € à 2221 €/m², les fourchettes hautes concernant des locaux situés dans des immeubles plus récents
- ➡ Un ratio moyen de 1248 €/m² pour des locaux d'activités dans une fourchette de 741 € à 1582 €/m² en fonction de la qualité des locaux et de leur situation particulière.

Quelques locaux ont été vendus occupés faisant ressortir des prix de 107 €/m²/an HT pour des bureaux, 83 à 118 €/m²/an HT pour des locaux d'activités.

Les offres locatives de bureaux sur la commune de Seyssinet Pariset permettent de constater des valeurs dans une fourchette de 105 € à 175 €/m² selon la qualité des locaux et leur ancienneté, pour un prix moyen de 144 €/m².

Nous prendrons en compte pour l'estimation les éléments d'appréciation suivants :

- ➡ Situation favorable
- ➡ Immeuble indépendant
- ➡ Bon état général.
- ➡ Etage non accessible PMR

Compte tenu des caractéristiques de ces locaux, l'estimation de ces biens nous paraît devoir s'établir comme suit :

Désignation	Niveau	Surface (m ²)	Prix/m ²	Valeur vénale
Bureaux et atelier	0	295	1 250 €	368 750 €
Bureaux	1	295	1 500 €	442 500 €
TOTAL		590		811 250 €

Cette approche nous permet de retenir une valeur vénale de 811 250 €.

6 -2 Estimation par le revenu

Revenu constaté

Les bureaux de l'étage sont loués46 315 €/an HT

Représentant 157 €/m²/an HT.

Il s'agit d'un loyer se situant dans la fourchette de prix constatée pour des locaux de même destination, en précisant qu'il se situe probablement dans la fourchette haute.

Néanmoins, le bail étant en cours et arrivant à échéance en 2033, nous nous baserons sur ce loyer pour la valorisation des biens.

Une partie du RDC est loué jusqu'en 20274800 €/an HT

Puis 12 500 €/an HT à compter du 1er avril 2027.

Le surplus de surface au RDC ne fait pas l'objet de bail commercial.

Dans cette situation, nous nous baserons, pour la valorisation, sur la valeur locative de cette partie de locaux, calculée comme suit :

295 m² x 105 €30 975 €/an HT

Le loyer potentiel pour l'ensemble ressort à77 290 €/an HT

Taux de capitalisation

Nous retiendrons un taux brut de 8,5 % pour l'ensemble.

Valeur vénale

Elle ressort à

Valeur acte en mains 909 294 €

Valeur net vendeur 909 294/1,07849 808 €

Cette approche nous permet de retenir une valeur vénale de 849 808 €.

Les deux approches nous permettent de retenir une valeur vénale moyenne de 830 000 € HD pour l'ensemble, représentant 1406 €/m².

Conclusion



Après étude de cette affaire, nous retiendrons pour estimation des biens une valeur vénale moyenne de 830 000 € HD pour l'ensemble, représentant 1406 €/m².

Estimation : 830 000 € HD

NOTE : Ce rapport d'expertise ne peut être utilisé de façon partielle, en isolant telle ou telle partie de son contexte. Il ne peut faire l'objet d'une quelconque publication sans l'autorisation écrite de l'Expert.

Il comporte 20 pages plus les annexes.



PIERRE AMOUROUX

Clos à la Tronche le 30 juin 2026