

Estimation d'un magasin (PPE) à Sins (AG)

Candidat/e:

Rôle de l'expert : Représentant du maître d'ouvrage, caisse de pension (CP)

Rôle du/de la candidat/e: expert/e en estimations immobilières

A) Contexte, informations sur l'objet à estimer

À Sins, canton d'Argovie, une construction est en cours sur un terrain bien situé du centre-ville (env. 2450 m²). Les deux sous-sols et le rez-de-chaussée du bâtiment occuperont toute la surface de la parcelle. Pour respecter les dispositions réglementaires, le volume des étages supérieurs sera partiellement réduit. L'immeuble est édifié puis vendu en propriété par étages (PPE).

Le rez-de-chaussée comporte les locaux suivants : plusieurs surfaces de vente pour un grand distributeur, une boulangerie, un fleuriste et la succursale d'une banque.

Les sous-sols comprennent des places de parc, des dépôts et d'autres locaux annexes. Les étages supérieurs abritent un restaurant, des bureaux et des logements.

L'acheteur potentiel du magasin du rez-de-chaussée, un distributeur d'envergure nationale, s'est désisté à la surprise générale. Nous sommes une caisse de pension ancrée au niveau régional à la recherche de projets immobiliers intéressants. C'est pourquoi le magasin nous a été proposé au titre de lot PPE.

Je suis le représentant de la CP et j'ai été chargé par mon chef d'examiner cette affaire et, si cela paraît judicieux, de la soumettre à la commission de placement pour approbation.

Pour ce faire, j'ai besoin de l'évaluation d'un estimateur chevronné.

B) Mandat

Le mandat confié à l'expert en estimations immobilières (candidat) est clairement formulé.

Nous souhaitons vous confier le mandat suivant:

1. Réalisation d'une **estimation de la valeur vénale de l'unité PPE du magasin**.
2. **Présentation des avantages/opportunités et des inconvénients/risques** de l'investissement pour une CP de taille moyenne.

Tous les documents prévus (annexes A, B et C) doivent être remis au candidat, qui peut ensuite se préparer brièvement à l'entretien.

Situation

Annexe A

Annexe A

Estimation de la valeur vénale d'un immeuble résidentiel et commercial à Sins (AG)



Description du projet

La société Dorf Kern Sins AG bâtit un nouvel immeuble résidentiel et commercial au centre de la localité de Sins. Il est proche du giratoire reliant la rue de la Gare, la route de Lucerne et la Bohlstrasse.

La parcelle est entièrement bâtie aux niveaux du RDC et de deux étages souterrains. Pour respecter les dispositions réglementaires, le volume des étages supérieurs est partiellement réduit. La forme prévue du bâtiment, en Y, donne une impression de fragmentation et s'intègre bien dans le cadre villageois.

Les différentes affectations rendent l'immeuble très attractif. En outre, le bâtiment est proche des transports publics.

Le rez-de-chaussée offre des surfaces en location pour un grand distributeur, une boulangerie, un fleuriste et une banque de conseil.

Les étages supérieurs comportent d'autres surfaces pour des sociétés de services, ainsi qu'un café. Les terrasses agréablement aménagées mettent aussi des surfaces extérieures à la disposition des locataires. Une place de jeu de 250 m² sert de zone de rencontre aux habitants.

Les 2^e et 3^e étages sont vendus en PPE. On prévoit quatre logements de 4,5 pièces et deux logements de 5,5 pièces, accessibles par une cage d'escalier et un ascenseur. Les logements ouverts de deux côtés sont généreux. Un large corridor conduit aux chambres, aux salles d'eau et à un vaste espace de séjour/cuisine. Les logements en attique sont surélevés, avec des avant-toits partiels. Les loggias invitent à la détente. Chaque logement dispose d'une vue dégagée. Le sous-sol abrite le parking, les locaux annexes des logements et des locaux de service.

Les principales possibilités d'achat se trouvent à proximité immédiate et peuvent être atteintes à pied sans effort. La rue de la Gare sera réaménagée et le trafic sera ralenti à la hauteur du centre.

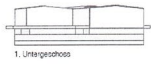


Plans d'étage

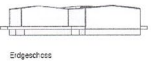
Annexe B

Annexe B

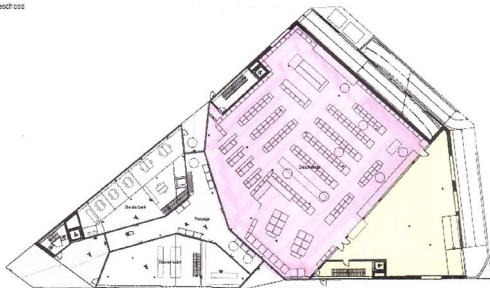
Estimation de la valeur vénale d'un immeuble résidentiel et commercial à Sins (AG)



34 places de parc en parking souterrain



Magasin = 1053 m² de surface nette



Entrepôt = 490 m² de surface nette



2. Obergeschoss		Raumhöhe: 2,5 m
		Nettofläche
01	5.5 Zimmer-Wohnung	153.0 m ²
02	4.5 Zimmer-Wohnung	140.0 m ²
03	4.5 Zimmer-Wohnung	126.0 m ²
04	4.5 Zimmer-Wohnung	137.0 m ²
05	4.5 Zimmer-Wohnung	126.0 m ²

3. Obergeschoss		Raumhöhe: 2,5 - 4,1 m
		Nettofläche
06	5.5 Zimmer-Wohnung	153.0 m ²
07	4.5 Zimmer-Wohnung	140.0 m ²
08	4.5 Zimmer-Wohnung	126.0 m ²
09	4.5 Zimmer-Wohnung	137.0 m ²
10	4.5 Zimmer-Wohnung	126.0 m ²



11.11.11 Wohnung 110		8
11.11.12 Wohnung 110		8
Zimmer		
Zimmer		
Zimmer		
Zimmer		
Wohnfläche		
Balkon		
Balk		
Balkon		
Balk		



11.11.11 Wohnung 110		8
11.11.12 Wohnung 110		8
Zimmer		
Zimmer		
Zimmer		
Zimmer		
Wohnfläche		
Balkon		
Balk		
Balkon		
Balk		

Sous-sols et rez-de-chaussée

1^{er} et 2^e étages

Attique

Fiche technique

Annexe C

Estimation d'un magasin (PPE) à Sins (AG)

Parcelle

Fonds n° :	5103
Superficie :	2450 m ² (parcelle entière)

Bâtiment

Programme des locaux (PPE) :	Utilisation :
1 ^{er} et 2 ^e sous-sols	Parking, entrepôts, locaux techniques
Rez-de-chaussée	1 magasin pour grand distributeur (= objet proposé), 2 magasins (boulangerie, fleuriste), succursale de banque
1 ^{er} étage	Restaurant, bureaux
2 ^e et 3 ^e étages	Logements

Objet proposé à la vente (magasin en PPE)

Surfaces utiles		
Surfaces de vente au RDC	m ²	1053
Surfaces d'entreposage au RDC	m ²	490
Places de parc au 1 ^{er} sous-sol	PP	34