



CABINET OSTA
Expertise et Conseil en Immobilier

RAPPORT D'EXPERTISE

SAINT JOSEPH, 02/05/2018

LE BIEN APPARTEMENT DE TYPE 2 AVEC UN STATIONNEMENT

SITUÉ 46 A, RUE MAHATMA GANDHI
LOT 16
97419 LA POSSESSION

POUR Société ILY BTP
ETUDE DE MAITRE FRANKLIN BACH
41, RUE SAINTE MARIE
97400 SAINT DENIS

1. OBJET DE LA MISSION

2. DESCRIPTION DU BIEN

- 2.1. l'immeuble
- 2.2. l'appartement

3. SITUATION LOCATIVE

4. EVALUATION

Plan cadastral
Cahier photographique

EURL CABINET OSTA - 175 RUE DU ROND 97480 ST JOSEPH 06 93 91 75 81

CAPITAL DE 1 000 € - RCS ST PIERRE - SIRET 524 652 005 00033 CODE APE 6831Z
Assurance Groupama Océan Indien 7, rue André Lardy BP 103 97438 Sainte Marie Souscripteur 20393338
Contrat n°2

AVERTISSEMENT

Les méthodes d'évaluation employées sont celles définies par la charte de l'expertise.

Toutefois ce rapport est remis sous les réserves de principe et d'usage, notamment en ce qui concerne les défauts et vices cachés du bâtiment au moment de notre visite. En l'absence de production des diagnostics se rapportant aux risques technologiques (amiante, plomb, état parasitaire), les conséquences en résultant sont considérées comme des vices cachés.

Notre mission n'a pas comporté de vérification de fonctionnement des équipements et services généraux, ni d'étude technique de l'immeuble (fondations, planchers, couvertures, murs, canalisations ...) qui ne peuvent être réalisés qu'avec sondages destructifs non programmés dans notre mission.

Les coûts des travaux que nous provisionnons sont donnés à titre indicatif ; seuls des devis de professionnels permettraient de déterminer de manière précise ces coûts.

Le présent document est un ensemble : il comprend 09 pages numérotées de 2 à 09, suivi du plan cadastral et du cahier photographique.

Les chapitres qui constituent le présent rapport ont permis de définir les conclusions proposées. Toute duplication ou reproduction tronquée, amputée ou modifiée même partiellement, livrée à un tiers le rend caduc et non opposable à l'expert.

1. OBJET DE LA MISSION

La présente expertise est réalisée à la demande de la SELARL Franklin BACH concernant le dossier n°6634 de la société ILY BTP autorisé par une ordonnance n°18/345 en date du 03/04/18, dans le cadre d'un contentieux, afin de déterminer la valeur vénale d'un bien sis :

**46 A, RUE MAHATMA GANDHI
LOT 16
97419 LA POSSESSION**

1 méthode comparative

Une méthode comparative a été utilisée
Hédoniste

2 méthodes financières

Deux méthodes financières ont été utilisées
Par capitalisation du revenu
Par discounted cash flow

2. DESCRIPTION DU BIEN

Le bien, objet du présent avis de valeur se situe à La Possession, dans le quartier de Moulin Joli. L'environnement immédiat est urbanisé. La desserte est normale.
La ville compte environ 32 720 habitants (2015)

commerces

Tous commerces de proximité dans la commune

scolarité

Lycée dans la commune

Collège dans la commune

Ecole primaire dans la commune

Ecole maternelle dans la commune

Ramassage pour le secondaire sur la commune

transports en commun

Bus

santé

Pharmacies, spécialistes et médecins sur la commune

Le titre de propriété n'a pas pu nous être remis. La parcelle cadastrée section AP numéro 661 est édifiée d'un immeuble à usage d'habitation avec un espace à usage de stationnement. Le bien, objet du présent avis de valeur, consiste en un appartement de type 2 situé au troisième étage, avec terrasse, séchoir et une place de stationnement.

2.1 L'IMMEUBLE

L'immeuble est esthétique et entretenu.

L'année de construction se situe en 2008-2009.

Il s'agit d'un immeuble de moyen standing sans ascenseur. Le secteur est attractif et la desserte est bonne. Des commodités se situent à proximité immédiate. Il est édifié en dur sous tôles. Il comprend quatre niveaux habitables, construction de type R+3.

emplacement
2.2
L'APPARTEMENT

bonne situation géographique

L'appartement se situe au 3ème étage sans ascenseur.
L'exposition et la vue sont ordinaires.

Il comprend 2 pièces bien distribuées.

L'état général est moyen.

L'appartement comprend une cuisine ouverte sur le séjour, un dégagement, une salle de bains, un WC, un séchoir, une varangue et une place de stationnement privatif. La distribution intérieure est bonne. Quelques légers rafraichissements seront à prévoir.

désignation	surface	pondération	Surf. utile brute
appartement	53,00	1,00	53,00
varangue	10,00	0,70	7,00
Séchoir	3,00	0,20	,60
Surface utile pondérée			61 m2

charges

On estime à environ 500 € les charges annuelles de copropriété

On estime une taxe foncière d'environ 800 €

3.
SITUATION LOCATIVE

L'appartement est actuellement en location. Le bail est régi par la loi du 06 Juillet 1989. Le bail n'a pas pu nous être remis. L'analyse locative n'a pas été faite. La valeur locative est d'environ 610 euros.

4.
EVALUATION

Trois méthodes sont utilisées : la première méthode comparative hédoniste, la deuxième méthode par capitalisation et la troisième méthode par discounted cash flow. Des comparables ont permis de confirmer la valeur vénale déterminée.

- La Possession appartement de type 2 d'une surface habitable d'environ 42 m2 pour un prix de vente de 77 000 euros, soit un prix au mètre carré d'environ 1 833,33 euros.
- La Possession appartement de type 2 d'une surface habitable d'environ 45 m2 pour un prix de vente de 82 500 euros, soit un prix au mètre carré d'environ 1 833,33 euros
- La Possession appartement de type 1 d'une surface habitable d'environ 27 m2 pour un prix de vente de 50 000 euros, soit un prix au mètre carré d'environ 1 851,85 euros

1 La méthode comparative hédoniste

les prix pratiqués par les promoteurs pour les appartements neufs, représentatifs du niveau maximal de prix, permettent par un mécanisme de régression multiple l'obtention d'une fourchette de prix pour chaque type d'appartement. Les éléments pris en compte volontairement restrictifs sont avant tout ceux pour lesquels une approche comparative reste possible.

2 La méthode par capitalisation

consiste à déterminer la valeur de l'appartement en fonction des loyers générés par la location ou qu'elle pourrait percevoir si l'appartement était libre. Le lien entre ces loyers et la valeur vénale est le taux de