



ESTIMATION DE VOTRE BIEN

Propriétaires :

SHLMR,
31 RUE LEON DIERX
BP 20 700
97474 SAINT DENIS CEDEX

Bien situé :

1 rue des Limites, 97412 BRAS PANON

Koytcha Immo
SARL au capital de 9 850 euros
450 670 880 RCS Saint-Denis

45 rue Alexis de Villeneuve
97400 Saint-Denis - Île de La Réunion
Tél. (+262) 262 97 96 07
Fax. (+262) 262 97 96 08
www.koytchaimmo.re

Titulaire de la carte professionnelle n° CPI 9741 2017 000 020 815 délivrée le 18/08/2020, par la CCI de la Réunion, portant les mentions « Gestion immobilière » et « Transaction sur immeubles et fonds de commerce »
Garantie par GALIAN, 89 rue de la Boétie, 75008 Paris, pour un montant de 520 000 € au titre de l'activité de « Gestion Immobilière » et 120 000 € au titre de l'activité de « Transaction sur immeubles et fonds de commerce » - n° 25871
Assurance RCP auprès de MMA Entreprise, 14 Boulevard Marie et Alexandre Oyon, 72030 Le Mans CEDEX 9 – n° de police 120 137 405
Ne peut recevoir ou détenir aucun fonds, effet ou valeur pour son activité de « Transaction sur immeubles et fonds de commerce »

KOYTCHA IMMO

La société Koytcha Immo a été créée en 2004, pour mieux répondre aux problématiques immobilières de la clientèle de Koytcha Conseil.

Les domaines d'intervention et de compétences de la société Koytcha Immo sont donc variés :

- Intermediation immobilière en résidentiel et commercial
- Expertise et valorisation immobilières
- Gestion locative
- Promoteur immobilier
- Lotisseur
- Marchand de biens
- Foncières patrimoniales en immobilier résidentiel et commercial.

Avec expérience et connaissance du marché local, les consultants de Koytcha Immo bâtissent une stratégie d'investissement en fonction des enjeux de leurs clients et concrétisent leurs projets en immobilier professionnel et particulier.

Le champ d'intervention de Koytcha Immo est centré sur les actifs en immobilier d'entreprise et particuliers : bureaux, locaux d'activité, entrepôts, locaux commerciaux, villas, appartements et terrains. Koytcha Immo gère la commercialisation, le conseil aux utilisateurs et investisseurs, la gestion locative.

INFORMATIONS AGENCE

45 rue Alexis de Villeneuve
97 400 Saint-Denis
www.koytchaimmo.re
contact@koytchaimmo.re



Koytcha Immo
SARL au capital de 9 850 euros
450 670 880 RCS Saint-Denis

45 rue Alexis de Villeneuve
97400 Saint-Denis - Île de La Réunion
Tél. (+262) 262 97 96 07
Fax. (+262) 262 97 96 08
www.koytchaimmo.re

Titulaire de la carte professionnelle n° CPI 9741 2017 000 020 815 délivrée le 18/08/2020, par la CCI de la Réunion, portant les mentions « Gestion immobilière » et « Transaction sur immeubles et fonds de commerce »
Garantie par GALIAN, 89 rue de la Boétie, 75008 Paris, pour un montant de 520 000 € au titre de l'activité de « Gestion Immobilière » et 120 000 € au titre de l'activité de « Transaction sur immeubles et fonds de commerce » - n° 25871
Assurance RCP auprès de MMA Entreprise, 14 Boulevard Marie et Alexandre Oyon, 72030 Le Mans CEDEX 9 – n° de police 120 137 405
Ne peut recevoir ou détenir aucun fonds, effet ou valeur pour son activité de « Transaction sur immeubles et fonds de commerce »

IMPORTANT

Monsieur,

Vous nous avez consulté afin de connaître la valeur de votre bien. En prenant en compte différents éléments tels que la situation géographique, la description du bien, sa destination, ainsi que les tendances du marché, nous allons tenter de vous fournir une estimation au plus juste.

CARACTÉRISTIQUES

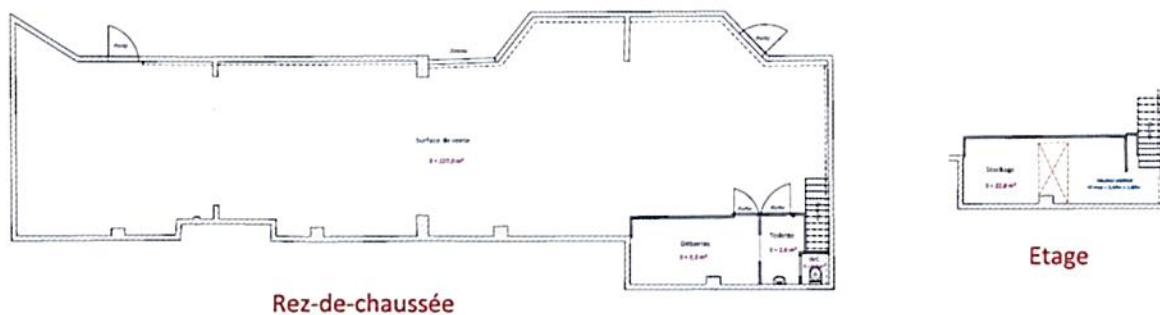


Koytcha Immo
SARL au capital de 9 850 euros
450 670 880 RCS Saint-Denis

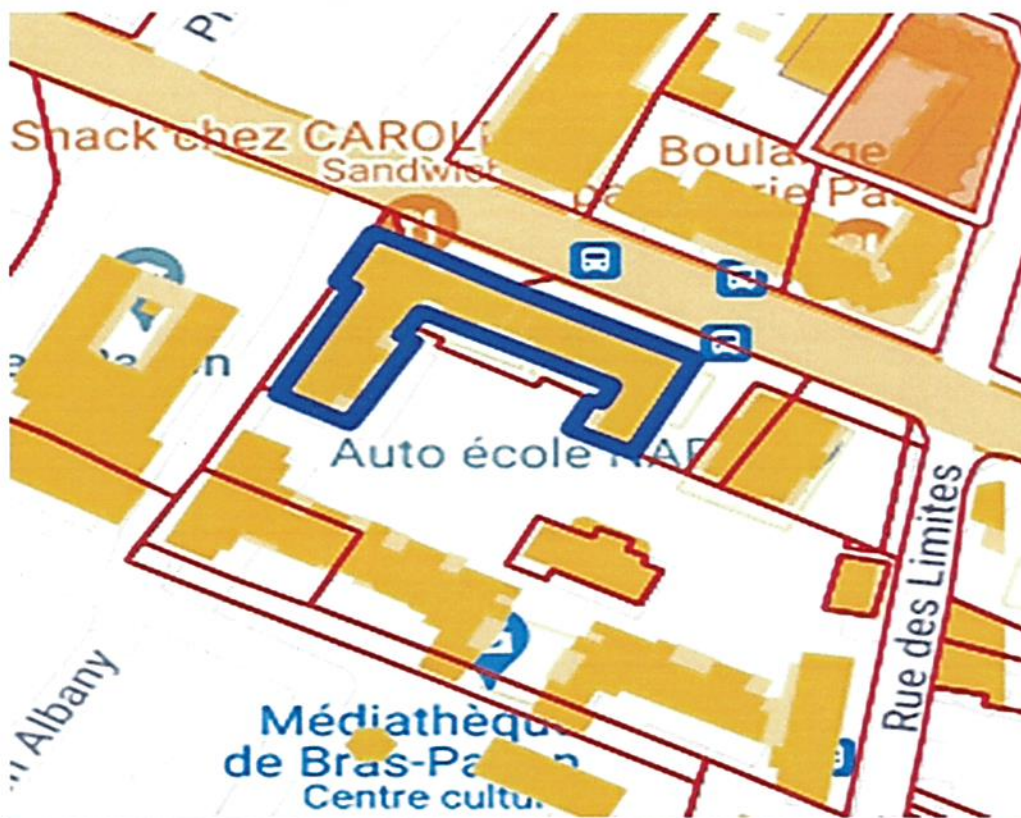
45 rue Alexis de Villeneuve
97400 Saint-Denis - Île de La Réunion
Tél. (+262) 262 97 96 07
Fax. (+262) 262 97 96 08
www.koytchaimmo.re

Titulaire de la carte professionnelle n° CPI 9741 2017 000 020 815 délivrée le 18/08/2020, par la CCI de la Réunion, portant les mentions « Gestion immobilière » et « Transaction sur immeubles et fonds de commerce »
Garantie par GALIAN, 89 rue de la Boétie, 75008 Paris, pour un montant de 520 000 € au titre de l'activité de « Gestion Immobilière » et 120 000 € au titre de l'activité de « Transaction sur immeubles et fonds de commerce » - n° 25871
Assurance RCP auprès de MMA Entreprise, 14 Boulevard Marie et Alexandre Oyon, 72030 Le Mans CEDEX 9 – n° de police 120 137 405
Ne peut recevoir ou détenir aucun fonds, effet ou valeur pour son activité de « Transaction sur immeubles et fonds de commerce »

PLAN



Situation générale



Koytcha Immo
SARL au capital de 9 850 euros
450 670 880 RCS Saint-Denis

45 rue Alexis de Villeneuve
97400 Saint-Denis - Île de La Réunion
Tél. (+262) 262 97 96 07
Fax. (+262) 262 97 96 08
www.koytchaimmo.re

Titulaire de la carte professionnelle n° CPI 9741 2017 000 020 815 délivrée le 18/08/2020, par la CCI de la Réunion, portant les mentions « Gestion immobilière » et « Transaction sur immeubles et fonds de commerce »
Garantie par GALIAN, 89 rue de la Boétie, 75008 Paris, pour un montant de 520 000 € au titre de l'activité de « Gestion immobilière » et 120 000 € au titre de l'activité de « Transaction sur immeubles et fonds de commerce » - n° 25871
Assurance RCP auprès de MMA Entreprise, 14 Boulevard Marie et Alexandre Oyon, 72030 Le Mans CEDEX 9 - n° de police 120 137 405
Ne peut recevoir ou détenir aucun fonds, effet ou valeur pour son activité de « Transaction sur immeubles et fonds de commerce »

Description

Un local commercial de 137,5 m² environ qui se compose :

- d'une surface de vente
- d'un débarras
- d'un WC
- d'un stockage à l'étage

RÉSULTAT

Nous avons évalué votre bâtiment de deux manières :

- Méthode par capitalisation (valeur locative)
Ce mode de calcul a été effectué avec aucune carence locative donc avec un loyer estimatif pour les locaux vacants.
- Méthode par comparaison

Méthode par capitalisation :

| | |
|------------------------------|--------------|
| Par le revenu locatif | |
| Loyer mensuel | 2 337,50 € |
| Total loyer annuel estimatif | 28 050 € /An |
| Taux de capitalisation | 8 % |
| Prix net vendeur | 350 625 € |

Méthode par comparaison :

| | |
|---------------------------------------|-------------|
| Par comparaison | |
| Prix du bien valeur | 1800 € / m2 |
| Total estimation (bâtiment + terrain) | 246 600 € |

| | |
|-----------------------|---|
| Avis de valeur Vénale | (350 625 € + 246 600 €) / 2 = 298 612,50 € |
|-----------------------|---|

L'évaluation est réalisée en présumant que les biens considérés répondent à toutes les obligations légales ou réglementaires (permis de construire, conformité, usage, destination, visites de sécurité des établissements recevant du public...).

Cette évaluation n'implique en aucun cas les diagnostics suivants : les superficies, les normes de sécurité, l'amiante, le plomb, les termites, la pollution et autres vices cachés.

Cette mission est exécutée conformément aux dispositions de l'article 1710 du Code civil.

Les valeurs qui seront annoncées ne sauraient engager l'avenir, le présent rapport n'est valable qu'au moment où l'étude a été demandée.

Cette estimation a été réalisée sur la base des documents qui nous ont été confiés. Nous considérons ces documents comme sincères et exacts.

Les surfaces retenues dans ce dossier ont été communiquées par le Propriétaire.

Notre mission ne comprend pas la vérification de ces documents.

La valeur vénale du bien est estimée : **298 612,50 €**

Cette estimation s'appuie sur l'état actuel du marché, la situation géographique du bien.
Nous précisons que cette estimation a été faite sans avoir pu visiter le bien.

Très cordialement,

Signature

SARL KOYTCHA IMMO

45 Rue Alexis de Villeneuve

97400 SAINT-DENIS

Tél : 0262 97 96 07 - Fax : 0262 97 96 08

SIREN : 450 670 880