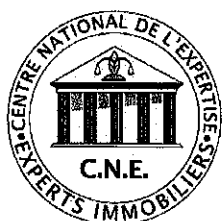


C.M. EXPERTISE

A. MOULLAN – Expert Immobilier agréé
Près de la Cour d'appel de Saint-Denis
Membre du Centre National de l'expertise
Bureau Réunion : 8 Bvd Lancastel St Denis
Email : cabexpert@cm-expertise.fr

RAPPORT D'EXPERTISE SIMPLIFIE VALEUR VENALE

BIEN :
15 Centre Commercial
97440 Saint-André



EXPERTISE SIMPLIFIEE VALEUR VENALE

Le Cabinet CM Expertise, représenté par MOULLAN Abdoul, Expert Immobilier Judiciaire et Expert immobilier agréé par le Centre National de l'Expertise sous le N° 101321.

Conformément à la lettre de mission du 15/09/2024,

DECLARONS AVOIR EXAMINE LE PROJET IMMOBILIER SUIVANT ET SON MARCHÉ :

A la date du 15/09/2024,

Adresse : Avenue de la République / rue des Arts
97440 SAINT ANDRE

Description du bien / projet analysé :

Local commercial situé Centre-Ville Saint-André.

Nous qualifions ce bien en catégorie moyen de gamme de notre barème au vu des éléments observés.

Pour donner notre avis sur la valeur vénale d'un local situé dans la zone géographique citée ci-dessus.

Compte tenu du secteur dans lequel se situe le bien et du type du bien expertisé, le prix au mètre au carré de référence retenu après pondération (+10%) et vétusté éventuelle est de :

- **2 202 € / m²**

Nous retiendrons en définitive, après avoir pris en compte l'ensemble des critères retenus dans notre rapport le prix du marché locatif commercial arrondi de

Somme arrondie au 1 000 près :

330 000 € Hors charges et divers plafonnement (juridique, fiscal, etc)

Le 25/09/2024,

MOULLAN Abdoul
Expert immobilier
près la Cour d'Appel de
Saint-Denis de La Réunion
Et Cour administrative d'appel de Bordeaux



Cette valeur s'entend hors frais et fiscalité y étant attachés. La valeur proposée est donnée sous toute réserve et représente une moyenne de prix qui pourrait être espérée sur le marché de la relocation "à dire d'expert" dans le cadre d'une mise sur le marché normale, engagée dans le mois des présentes et compte tenu d'un délai de 2 à 3 mois consécutif environ.

En tout état de cause, quelles que soient les conclusions auxquelles nous sommes parvenus, nous les avons abordées dans la plus stricte objectivité, en faisant abstraction de tout élément de convenance personnelle. Les croquis, plans, descriptifs qui nous ont été éventuellement confiés ou que nous avons obtenus par nos propres moyens n'ont qu'un caractère approximatif.

La valeur des équipements, généralement considérés comme immeuble par destination, est incluse dans les sommes que nous affecterons aux constructions (évaluation au m² bâti, services généraux compris). Toutes les sommes énoncées dans le présent rapport sont exprimées, sauf stipulation contraire, en euro. Ces sommes sont exprimées en hors taxes ou hors droits, selon le régime fiscal applicable aux biens considérés.