

Saint Denis, le 28 NOVEMBRE 2025

A l'attention de :
Maître Margaux fouet
LES MANDATAIRES
171, avenue Charles de Gaulle
CS 20019
92521 NEUILLY-SUR-SEINE CEDEX

AVIS DE VALEUR VENALE

L'IMMOBILIERE DE BOURBON, SAS au capital de 10 000 €, dont l'établissement secondaire est situé rue Galabé – Bât E2 – N° 2 – Quartier d'affaires TAMARINS – 97424 – SAINT LEU et dont le siège social est situé - 3 rue des Ecoliers, N°10 - 97490 STE CLOTILDE, immatriculée sous le numéro de SIREN 538 691 387 au RCS de SAINT DENIS, représentée par Madame Véronique JOLU, en sa qualité de Présidente, dûment habilitée à l'effet des présentes.

- Titulaire de la carte professionnelle numéro CPI 9741 2016 000 006 142, délivrée le 13/04/2009 par la préfecture de la Réunion et renouvelée par la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Réunion située à Saint Denis (97400),
- Diplômée de l'Institut d'études économiques et juridiques appliquées à la construction et à l'habitation (ICH),

a établi la présente attestation de valeur vénale du bien immobilier situé :

VILLA GOYAVIER N° 2 au plan
Adresse postale : 87 C route des goyaviers 97317 LA MONTAGNE

DESCRIPTIF :

Dans une ensemble immobilier comprenant trois villas, villa numéro 2 de type F4 en duplex, à usage d'habitation sur une **parcelle close de 567,58 m²** environ et comprenant :

- Au RDC : une cuisine équipée avec plaque de cuisson, hôte aspirante et placards, séjour, un dégagement, une buanderie, une salle d'eau avec WC, une chambre avec dressing, soit une surface habitable de 93.36 M².
- Au R+1 : un dégagement, deux chambres, une salle d'eau avec WC, soit une surface habitable de 37,28 m² ;
- **Surface habitable cumulée : 130,64 m²**
- Climatisation dans les chambres et le séjour.
- Varangue de 35,28 m²,
- Perron de 3.35 m²,
- Ensemble entièrement clos et avec portail automatique

STANDING

La villa est récente (moins de 10 ans). L'immeuble est bien entretenu et d'un standing correspondant aux normes en vigueur pour un immeuble d'habitation répondant aux critères de la loi RTAA DOM (chauffe-eau solaire, isolation thermique et phonique). Le terrain est piscinable.

LOCALISATION

L'immeuble est situé dans la commune annexe de la Montagne qui dépend de la commune de SAINT DENIS.

VALEUR

Compte tenu du **marché immobilier actuel** et sous réserve que des recherches (amiante, plomb, termites) ou des examens plus approfondis (certificat d'urbanisme, titre de propriété, surface) ne fassent apparaître de servitudes particulières, d'engagement contractuel ou l'existence d'éléments pouvant compromettre la santé du bâtiment et/ou de ses occupants, ayant une incidence, en plus ou en moins, sur la détermination du prix de votre bien, la valeur vénale de ce bien comprenant deux logements, est estimée par comparaison aux références du marché environnant à bien équivalent dans une fourchette de prix se situant entre 330 000 € et 350 000 €

Soit un prix moyen de 340 000 € (TROIS CENT QUARANTE MILLE EUROS)

METHODE

La méthode retenue pour la présente évaluation est basée sur notre expérience professionnelle dans le domaine de la transaction ainsi que du prix moyen des biens de même nature ayant fait l'objet d'une mutation récemment (moins de six mois). Les statistiques servant de base sont celles établies à partir de moyenne des prix relevés par le site officiel français enregistrant les montants des transactions transmises par la chambre des notaires de la Réunion.

Cette estimation prend en compte l'ensemble des paramètres constitutifs de sa valeur marchande :

- Les caractéristiques du bien lui-même : année de construction du bâtiment, leur état d'entretien et celui l'ensemble de la résidence, type de matériaux, surface et disposition du logement, éléments de confort, prestations...
- L'environnement : situation géographique et environnement, attractivité du quartier, commerces, écoles, transports, du nombre de logements mis en vente dans le secteur

En vous remerciant de la confiance que vous voulez bien nous témoigner et restant à votre disposition.

Nous vous prions d'agréer, Madame, l'expression de nos sentiments distingués et dévoués.

Pour faire servir et valoir ce que de droit.


Véronique JOLU
L'Immobilière de Bourbon