



DOSSIER ESTIMATION

Local à usage professionnel de 159 m²
Sis 10 rue de la loge à Montpellier (34000)

A l'attention de :

ETUDE OCMJ

Maitre Olivier CHAUFFOUR – MANDATAIRE JUDICIAIRE

29 rue du Puech Radier

34970 LATTES



DESCRIPTIF

Il s'agit d'un lot de copropriété dans un ensemble immobilier soumis au statut de la copropriété situé 10 rue de la loge à Montpellier et cadastré Section HT numéro 6.

Le lot numéro 28 : Au deuxième étage une pièce à usage de laboratoire, deux salles de soins, un couloir, une salle d'attente, un bureau, une entrée, un accueil, un dégagement, un lavabo, un WC et deux pièces à usage de laboratoire.

La superficie privative est de 159.10 m².

Le local nécessite des travaux et une mise aux normes.

La résidence bénéficie d'un ascenseur.

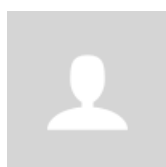
Dossier Estimation



Appartement de 159 m² pondérés situé :
10 Rue de la Loge
34000 MONTPELLIER

Evaluation réalisée le 14 novembre 2023

A l'attention de :
OCMJ Me Olivier CHAUFFOUR



VOTRE CONSEILLER
Thomas BESSIERES
+33780993079
contact@actuel-immo.com

ACTUEL IMMOBILIER
4 rue de Substantion
34000 MONTPELLIER

ACTUEL IMMOBILIER

4 rue de Substantion

34000 Montpellier

www.actuel-immo.com

contact@actuel-immo.com

Une équipe dynamique à votre service depuis 2003 pour votre projet immobilier. Nous nous engageons à vos côtés: une estimation précise, en rapport avec la réalité du marché, des comptes rendus périodiques et des informations juridiques par un juriste diplômé.



Notre connaissance du marché, une présence sur la plupart des sites internet référents en immobilier ainsi qu'un suivi personnalisé et actif de nos clients acquéreurs ou vendeurs sont les meilleurs atouts pour réussir chaque transaction au bon prix.

Pour votre confort, un conseil juridique et la signature électronique des contrats est à votre disposition tout au long de votre recherche, pendant la transaction et même après si nécessaire.

Les honoraires, en cas de vente, sont calculés selon un pourcentage de la valeur du bien selon notre barème affiché en agence et sur notre site internet.

Pourquoi réaliser une évaluation ?

Un autre point de vue : plus rationnel et objectif

Tout propriétaire d'un bien immobilier souhaite vendre rapidement, en toute sécurité et au meilleur prix l'appartement qu'il confie à son agent immobilier.

Ce dossier d'estimation permet d'aborder la valeur du bien autrement que d'un point de vue émotionnel et affectif, mais plutôt de façon rationnelle et objective.

Parce que chaque patrimoine est unique, il intègre les paramètres incontournables du marché (descriptif technique, situation géographique et démographique, transactions réalisées dans le secteur, valeur locative, critères objectifs de valorisation du bien etc) pour qu'à l'arrivée cette estimation fiable et personnalisée garantisse les meilleures conditions de vente possibles et permette aux propriétaires de s'engager dans la vente en toute sérénité.

Quelles méthodes employées ?

Une estimation immobilière peut se faire suivant plusieurs approches. Notre agence vient d'établir la valeur vénale de votre patrimoine, c'est-à-dire le prix que vous "propriétaire" pourrez retirer de la vente de ce bien, par le jeu normal de l'offre et de la demande.

L'évaluation immobilière s'appuie sur 3 approches d'analyse de la valeur d'un bien. Une photographie du marché apparent visible sur le portail national SeLoger.com vient compléter ces 3 approches.

1 Approche comparative

Cette analyse se fonde sur un panel de références dites "comparables" provenant de la base ONE.

L'appartement à vendre est confronté avec d'autres biens similaires afin de déterminer sa valeur.

2 Approche qualitative

La valeur du bien dépend des avantages qu'il procure.

3 Approche par loyer généré

La valeur du bien est déterminée en fonction des loyers générés par la location.

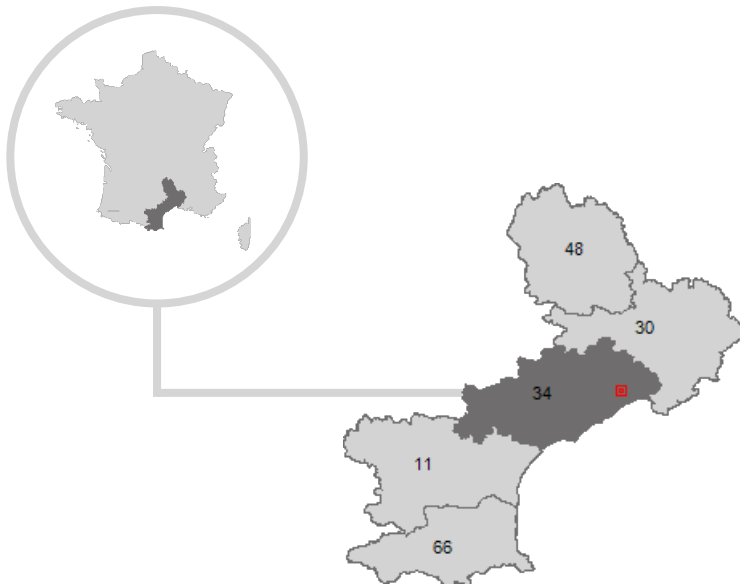
4 Marché apparent

L'analyse proposée est une image en temps réel des biens similaires, en compétition sur la commune, visibles sur le portail national SeLoger.com.

AVERTISSEMENT

Ce dossier d'estimation 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, état des risques naturels, diagnostic électrique, diagnostic gaz), 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 sanitaire et technique de l'immeuble.

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. Toute duplication ou reproduction tronquée, amputée ou modifiée même partiellement, livrée à un tiers le rend caduque et non opposable à l'expert.

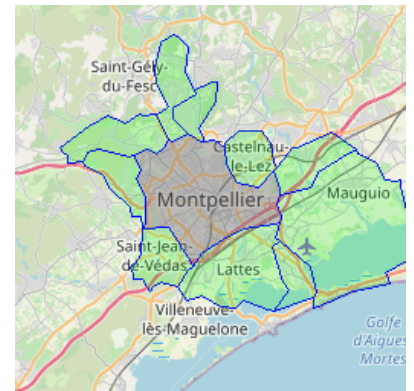


MONTPELLIER

Située dans la région du Languedoc-Roussillon, la ville de Montpellier fait partie du département de l'Hérault.

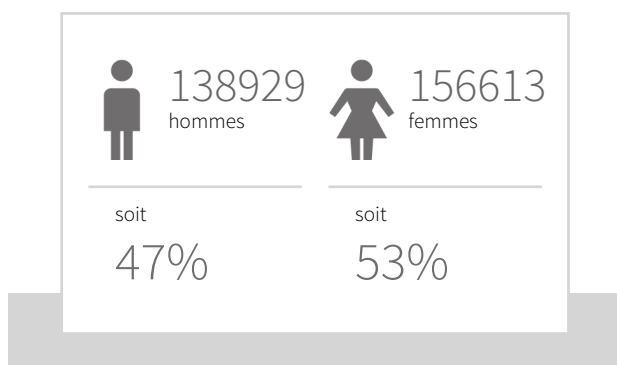
MONTPELLIER en détail

Superficie	Population	Code postal
57 km ²	295 542 habitants	34000 Code INSEE 34172

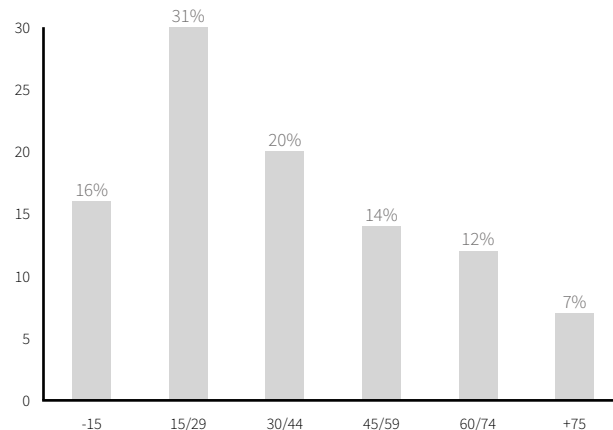


La ville de Montpellier est entourée par les communes de Castelnaud-le-Lez, de Grabels, de Juvignac, de Lattes, de Mauguio, de Montferrier-sur-Lez, de Pérols, de Saint-Aunès, de Saint-Clément-de-Rivière et de Saint-Jean-de-Védas.

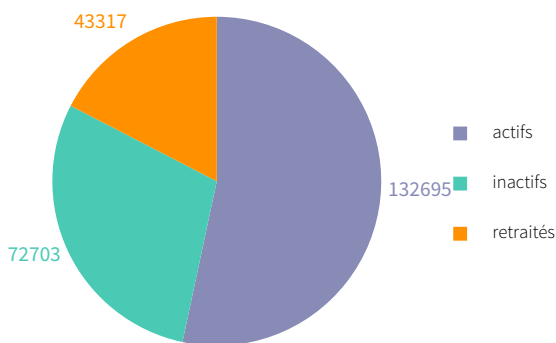
Répartition hommes/femmes



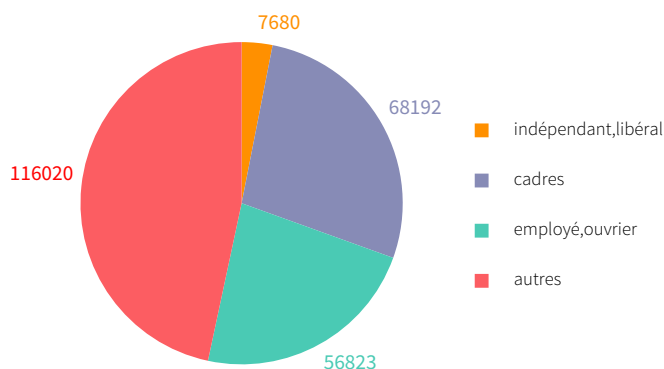
Répartition par tranches d'âge



Répartition par activité professionnelle



Répartition par catégorie professionnelle



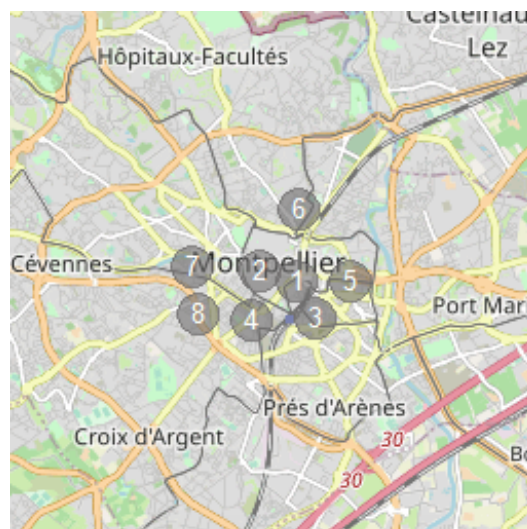
Plus d'infos sur votre quartier

La commune de Montpellier se décompose en 30 quartiers.

Votre bien se situe dans le quartier **Comédie**

Retrouvez les 8 quartiers les plus proches de votre bien :

- 1 COMÉDIE
- 2 CENTRE HISTORIQUE
- 3 GARES
- 4 GAMBETTA
- 5 ANTIGONE
- 6 BEAUX ARTS
- 7 LES ARCEAUX
- 8 FIGUEROLLES



Caractéristiques de votre appartement

L'appartement

- 2ème étage avec ascenseur
- Vue avec vis à vis
- 6 pièces agencées normalement
- Sols à rénover
- Murs à rénover
- Installation électrique à rénover
- Sanitaire et plomberie à rénover

L'immeuble

- Année de construction : 1900
- Immeuble de 3 étages
- Bon standing
- Chauffage individuel gaz
- Très bonne qualité d'emplacement

Les surfaces

Désignation	Surface	Pondération	Surf. utile brute
Appartement	159 m ²	1	159 m ²
Surface utile pondérée			159 m ²



Divers

- Appartement libre de toute occupation

Résultat Estimation

Montant compris entre

378 000€ et 394 000€

Soit de

2 377€/m²

à

2 478€/m²



Quelques précisions

La juste connaissance de la valeur de votre bien va nous permettre, avec l'aide de nos conseils, d'établir la meilleure stratégie de commercialisation et d'optimiser ainsi les délais de vente et de valorisation de votre patrimoine.