

PATRICK HEFTMAN
Avocat

5bis rue Rosa Bonheur
77000 MELUN
Téléphone : 01.64.39.26.14
pheftman@heftmanavocat.com

AVIS INDICATIF DE VALEUR

Propriétaires : Madame P.
5 place V

Type de bien : Appartement, 5 pièces, situé au 3^{ème} étage, d'un immeuble
5 place V...

Description :

Immeuble de standing en pierre, avec ascenseur,
Appartement environ 125 m², composé d'un double séjour avec porte fenêtres,
cuisine aménagée avec cellier, 3 chambres, salle d'eau, wc

Belle hauteur sous plafond, moulures, parquet dans toutes les pièces, chambres
spacieuses.

Simple vitrages coté rue
Chauffage individuel avec chaudière gaz récente.

Cave et Parking extérieur dans la cour
Immeuble avec ascenseur

Situation :

L'immeuble est situé en face de la gare de X...
Le centre ville est à 10 minutes à pied.

Les points forts :

Immeuble de standing en pierre, appartement en très bon état, offrant des pièces
spacieuses avec parquet. Possibilité usage de bureaux ou mixte.
Une place de parking (rare sur le secteur)

Les points faibles :

L'immeuble se trouve devant la gare routière. Les 2 chambres et le séjour donnent
sur cette place, les bruits des moteurs de bus sont très présents. salle de bains de
petite dimension.

La rénovation des parties communes a été votée à la dernière assemblée générale, les appels de fonds pour ces travaux ne sont pas encore chiffrés, ni datés, ce qui peut être source d'inquiétude pour un acquéreur.

Évaluation par comparaison

Dans un secteur de 300 m de la place G., il y a très peu de ventes référencées d'une surface similaire. Cependant, on note 3 ventes sur la même copropriété entre 2015 et 2018

Place G., 104 m²	215 000 €
7 place G. 100 m², avec dépendance	236 000 €
5 Place G. 102 m², avec 2 dépendances	223 000 €
Rue E. 115 m²	215 000 €

Soit des prix qui s'étendent de 1900 à 2300 €/m² habitables.

La surface de l'appartement étant supérieure à celles des ventes ci-dessus, le prix du m² devra être ramené à une valeur maximum légèrement inférieure pour rester dans les prix du marché.

Compte tenu de ces éléments nous estimons la valeur vénale de cet appartement dans une fourchette :

entre 250 000 et 270 000 €



Laurence Heftman
Transactions immobilières



Patrick Heftman
Avocat