

SARL au capital de 50 000 € - 443 658 463 RCS Tarbes
Carte Professionnelle N° 2006 – 0 117 T délivrée par la Préfecture des Hautes – Pyrénées le 09/06/2006
TRANSACTIONS SUR IMMEUBLES & FONDS DE COMMERCE
16 Avenue de la Marne – 65 000 TARBES - FRANCE
Garantie Financière : 110 000 €, QBE Insurance (Europe) LIMITED
Cœur Défense – Tour A – 110 esplanade du Général de Gaulle – 92931 LA DEFENSE CEDEX

Avis de Valeur ABAFIM



Monsieur et Madame GOSSELIN
20, la bussière Aupigny
87300 Saint-Ouen-sur-Gartempe

Limoges 05 Juin 2019

Objet : Avis de valeur

Pièces jointes : Plan de situation, matrice cadastrale et plan cadastral, superficies, diagnostics immobiliers, ERNT, rapport de contrôle de l'assainissement non collectif, titre de propriété, taxe foncière, certificat de conformité.

Monsieur et Madame GOSSELIN

Vous avez demandé à l'agence immobilière Abafim de vous fournir un avis de valeur de vos biens immobiliers.

Sommaire

I Présentation de la mission

- A) Désignation de la mission P.2
- B) Démarche du négociateur immobilier Abafim P.2
- C) Méthodologie générale P.5

II Description et valorisation

- A) Situation P.3
- B) Description P.5
- C) Synthèse P.6
- D) Valorisation P.9
- E) Résultat : Avis de valeur P.10

I - Présentation de la mission

A) Désignation de la mission

Nous avons été mandatés par Monsieur et Madame GOSSELIN, demeurant au 20, la bussière Aupigny, 87300, à Saint-Ouen-sur-Gartempe, afin de déterminer la valeur vénale de leur propriété. C'est dans le cadre d'une estimation pour : mettre en vente leur domaine, qui a été aménagés pour la vie du couple et le complexe d'exploitation nécessaire à l'élevage de leurs chevaux. En souhaitant dans la limite du possible vendre également la SARL qui gère les 22 chevaux de l'élevage de pur sang arabe de Madame GOSSELIN.

B) Démarche du négociateur immobilier Abafim

Le négociateur immobilier a visité le bien le Jeudi 2 Mai 2019 à 9h30. Nous avons pu visiter toute la propriété, ses dépendances et les différents terrains entourant la propriété.

A cet effet, il a été demandé les pièces suivantes: plan de situation, matrice cadastrale et plan cadastral, superficies, ERNT, titre de propriété, taxe foncière, certificat de conformité et diagnostics techniques immobiliers.

pour les propriétés :

- copie de la facture énergétique (edf, eau, gaz...)
 - copie des diagnostics en annexe de cet avis de valeur dans les titres de propriétés
 - nom du diagnostiqueur : Planete Diagnostics - Expert immobilier à Dompierre-les-Églises, Adresse: 1 Le Maubert 87190, Dompierre-les-Églises Téléphone: 05 55 60 80 04
 - nom et coordonnées de votre notaire
 - assainissement individuel – Rapport de conformité du SPANC
 - année de construction / garantie décennale / factures des travaux réalisés
 - présence de servitudes nous avons remarqué 3 servitudes ainsi qu'un découpage cadastral et de la bâtisse d'habitation avec 1 hectare de terrain.
- La maison d'habitation, un T5 d'une surface habitable 246 m² qui comporte un séjour de 34 m² avec cheminée fonctionnelle, une cuisine de 31 m² entièrement équipée, 3 chambres, dont au rez-de-chaussée, la première, d'une surface de 16,80m² comprenant une cheminée habillée de lambris, une seconde, d'une surface de 21 m², et une troisième à l'étage, un espace aménagé sous la toiture avec velux et revêtement de sol naturels : jonc de mer, sisal ou coco d'une surface de 72 m²
- , un bureau de 20 m² et une salle de bain de 6 m² avec baignoire et WC contigu.
- La charpente est de type traditionnelle et la couverture en tuile plate
 - Le chauffage et la production d'eau chaude sont produits par une chaudière au fioul récente, de bonne qualité et entretenu
 - annexes (voir le contenu joint et remis par les propriétaires pour la réalisation de la présente étude)
 - copie de la dernière taxe foncière

pour les sociétés :

- Les 3 derniers compte de résultats et bilans détaillés de toutes les sociétés
- La structure juridique SARL AL MAYA ARABIANS
- les 3 dernières DADS (pour connaître le nombre de salariés, fonction et salaires perçus)
- Pour votre projet à venir vous souhaitez garder quelques chevaux et une plus petite propriété dans un secteur qui reste à définir.

Les pièces suivantes ont été communiquées:

| | | | |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| Impôts, taxes & versements assimilés autres | 1 429 5,30 | 1 487 6,48 | (58) -3,87 |
| C.E.T. | 237 0,88 | 239 1,04 | (2) -0,84 |
| TAXE FONCIERE | 1 192 4,42 | 1 178 5,13 | 14 1,19 |
| CARTE GRISE | | 70 0,30 | (70) -100,00 |

2

ACQUEREUR

La Société dénommée AL MAYA ARABIANS, Société à responsabilité limitée au capital de 84.500,00 €, dont le siège est à VENELLES (13770), Chemin du Gros Collet, identifiée au SIREN sous le numéro 751548660 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de AIX-EN-PROVENCE.

Représentée par Madame Virginie ROUSSY, clerc de notaire en l'office notarial d'AMBAZAC, agissant en vertu des pouvoirs qu'ils lui ont été donnés par :

Monsieur Alain GOSSELIN, associé unique de ladite société, et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes, aux termes d'un procès-verbal en date du 3 avril 2014, dont une copie certifiée conforme après mention, est demeurée annexée aux présentes après mention.

QUOTITES ACQUISES

AL MAYA ARABIANS acquiert la pleine propriété des BIENS objets de la vente.

DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

Les parties, et le cas échéant leurs représentants, attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes et elles déclarent notamment :

- Que leurs caractéristiques indiquées en tête des présentes telles que nationalité, domicile, siège, état civil, capital, numéro d'immatriculation, sont exactes.

- Qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises.

- Qu'elles n'ont pas été associées dans une société mise en liquidation judiciaire suivant jugement publié depuis moins de cinq ans et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement ou seulement conjointement, du passif social, ce délai de cinq ans marquant la prescription des actions de droit commun et de celle en recouvrement à l'endroit des associés (BOI-REC-SOLID-20-10-20-20120912).

- Qu'elles ne sont concernées, en ce qui concerne les personnes physiques :

. Par aucune des mesures légales des majeurs protégés sauf, le cas échéant, ce qui peut être spécifié aux présentes pour le cas où l'une d'entre elles ferait l'objet d'une telle mesure.

. Par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement.

- Qu'elles ne sont concernées, en ce qui concerne les personnes morales :

. Par aucune demande en nullité ou dissolution.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en leur demeure ou siège respectif tel qu'indiqué en fin des présentes au paragraphe "TITRES – CORRESPONDANCE – RENVOI DES PIECES".

Toutefois, pour la publicité foncière, l'envoi des pièces et la correspondance s'y rapportant, domicile est élu en l'office notarial.

TERMINOLOGIE

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

- Le mot "VENDEUR" désigne le ou les vendeurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, les vendeurs contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.

- Le mot "ACQUEREUR" désigne le ou les acquéreurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, les acquéreurs contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.

- Le mot "BIENS" désignera les immeubles objet des présentes.

- Les mots "biens mobiliers" ou "mobilier", désigneront indifféremment, s'il en existe, les meubles et objets mobiliers se trouvant dans les immeubles et vendus avec ceux-ci.

ABAFIM

16 , Avenue de la Marne – 65000 Tarbes - France

<http://www.abafim.fr>

e-mail: contact@abafim.com

Détail de l'Actif

| Etat exprimé en euros | 01/01/2017 | 12 | 01/01/2016 | 12 | Variations | % |
|--|----------------|--------------|----------------|--------------|------------------|---------------|
| | 31/12/2017 | mois | 31/12/2016 | mois | | |
| Capital souscrit non appelé | | | | | | |
| TOTAL II - Actif Immobilisé NET | 344 185 | 39,54 | 704 084 | 70,40 | (359 899) | -51,12 |
| Frais d'établissement | | | | | | |
| FRAIS DE CONSTITUTION | 2 900 | 0,33 | 2 900 | 0,29 | | |
| AMORTS FRAIS CONSTITUTION | (2 900) | -0,33 | (2 900) | -0,29 | | |
| Concessions brevets et droits similaires | 4 417 | 0,51 | 6 035 | 0,60 | (1 618) | -26,80 |
| SITE INTERNET | 11 130 | 1,28 | 11 130 | 1,11 | | |
| AMORT SITE INTERNET | (6 713) | -0,77 | (5 096) | -0,51 | (1 618) | -31,74 |
| Terrains | 38 105 | 4,38 | 38 105 | 3,81 | | |
| TERRAINS BATIS | 38 105 | 4,38 | 38 105 | 3,81 | | |
| Constructions | 69 721 | 8,01 | 394 645 | 39,46 | (324 924) | -82,33 |
| CONSTRUCTIONS MAISONS | 57 100 | 6,56 | 342 945 | 34,29 | (285 845) | -83,35 |
| FRAIS D ACQUISITION DES IMMOS | 12 621 | 1,45 | 51 700 | 5,17 | (39 079) | -75,59 |
| Installations techniques, matériel et outillage | 9 269 | 1,06 | 16 199 | 1,62 | (6 930) | -42,78 |
| MATERIEL ET OUTILLAGE | 50 649 | 5,82 | 50 649 | 5,06 | | |
| AMORT. MAT ET OUTILLAGE | (41 381) | -4,75 | (34 451) | -3,44 | (6 930) | -20,12 |
| Autres immobilisations corporelles | 222 608 | 25,57 | 249 050 | 24,90 | (26 442) | -10,62 |
| AGENCEMENTS EXTERIEURS | 238 794 | 27,43 | 238 325 | 23,83 | 468 | 0,20 |
| MATERIEL DE TRANSPORT | 47 000 | 5,40 | 47 000 | 4,70 | | |
| MOBILIER | | | 8 950 | 0,89 | (8 950) | -100,00 |
| IMMOB : ANIMAUX DE SERVICE | 1 904 | 0,22 | 1 904 | 0,19 | | |
| AMORT. AGENCEMENTS EXTERIEURS | (36 521) | -4,20 | (23 414) | -2,34 | (13 107) | -55,98 |
| AMORTIS MAT TRANSPORT | (27 233) | -3,13 | (20 519) | -2,05 | (6 714) | -32,72 |
| AMORT MOBILIER | | | (2 242) | -0,22 | 2 242 | 100,00 |
| AMORT ANIMAUX DE SERVICE | (1 335) | -0,15 | (954) | -0,10 | (381) | -39,92 |
| Autres participations | 65 | 0,01 | 50 | | 15 | 30,00 |
| PARTS SOCIALES CUMA | 65 | 0,01 | 50 | | 15 | 30,00 |
| TOTAL III - Actif Circulant NET | 526 257 | 60,46 | 296 083 | 29,60 | 230 174 | 77,74 |

Détail de l'Actif

| Etat exprimé en euros | 01/01/2017 | 12 | 01/01/2016 | 12 | Variations | % |
|--|----------------|--------------|----------------|--------------|------------------|---------------|
| | 31/12/2017 | mois | 31/12/2016 | mois | | |
| Capital souscrit non appelé | | | | | | |
| TOTAL II - Actif Immobilisé NET | 344 185 | 39,54 | 704 084 | 70,40 | (359 899) | -51,12 |
| Frais d'établissement | | | | | | |
| FRAIS DE CONSTITUTION | 2 900 | 0,33 | 2 900 | 0,29 | | |
| AMORTS FRAIS CONSTITUTION | (2 900) | -0,33 | (2 900) | -0,29 | | |
| Concessions brevets et droits similaires | 4 417 | 0,51 | 6 035 | 0,60 | (1 618) | -26,60 |
| SITE INTERNET | 11 130 | 1,28 | 11 130 | 1,11 | | |
| AMORT SITE INTERNET | (6 713) | -0,77 | (5 096) | -0,51 | (1 618) | -31,74 |
| Terrains | 38 105 | 4,38 | 38 105 | 3,81 | | |
| TERRAINS BATIS | 38 105 | 4,38 | 38 105 | 3,81 | | |
| Constructions | 69 721 | 8,01 | 394 645 | 39,46 | (324 924) | -82,33 |
| CONSTRUCTIONS MAISONS | 57 100 | 6,56 | 342 945 | 34,29 | (285 845) | -83,35 |
| FRAIS D ACQUISITION DES IMMOS | 12 621 | 1,45 | 51 700 | 5,17 | (39 079) | -75,59 |
| Installations techniques, matériel et outillage | 9 269 | 1,06 | 16 199 | 1,62 | (6 930) | -42,78 |
| MATERIEL ET OUTILLAGE | 50 649 | 5,82 | 50 649 | 5,06 | | |
| AMORT. MAT ET OUTILLAGE | (41 381) | -4,75 | (34 451) | -3,44 | (6 930) | -20,12 |
| Autres immobilisations corporelles | 222 608 | 25,57 | 249 050 | 24,90 | (26 442) | -10,62 |
| AGENCEMENTS EXTERIEURS | 238 794 | 27,43 | 238 325 | 23,83 | 468 | 0,20 |
| MATERIEL DE TRANSPORT | 47 000 | 5,40 | 47 000 | 4,70 | | |
| MOBILIER | | | 8 950 | 0,89 | (8 950) | -100,00 |
| IMMOB : ANIMAUX DE SERVICE | 1 904 | 0,22 | 1 904 | 0,19 | | |
| AMORT. AGENCEMENTS EXTERIEURS | (36 521) | -4,20 | (23 414) | -2,34 | (13 107) | -55,98 |
| AMORTIS MAT TRANSPORT | (27 233) | -3,13 | (20 519) | -2,05 | (6 714) | -32,72 |
| AMORT MOBILIER | | | (2 242) | -0,22 | 2 242 | 100,00 |
| AMORT ANIMAUX DE SERVICE | (1 335) | -0,15 | (954) | -0,10 | (381) | -39,92 |
| Autres participations | 65 | 0,01 | 50 | | 15 | 30,00 |
| PARTS SOCIALES CUMA | 65 | 0,01 | 50 | | 15 | 30,00 |
| TOTAL III - Actif Circulant NET | 526 257 | 60,46 | 296 083 | 29,60 | 230 174 | 77,74 |

La dernière copie de la taxe foncière, une copie de l'acte de propriété, ainsi que les 2 derniers détails des actifs de l'activité d'élevage.

C Méthodologie Générale

Nous tenons compte des facteurs caractéristiques du bien:

- situation géographique et environnementale
- contraintes d'urbanisme
- surface Hors Œuvre brute (SHOB),
- surface Hors Œuvre nette (SHON),
- surface habitable (loi carrez)

- surface utile pondérée est obtenue en appliquant à la superficie réelle des locaux des correctifs traduisant les divers facteurs de confort de la pièce.

Nous établissons une surface moyenne en additionnant toutes les surfaces : surface habitable + un correctif pour les annexes, terrasses, balcons, buanderie, garages, hangar, etc..

À titre indicatif, la surface réelle des éléments secondaires construits avec des matériaux de même qualité que la partie principale doit être pondérée par application du coefficient 0,6 lorsque ces éléments sont intimement liés à l'habitation (ex. : buanderies dans les maisons individuelles, garages, tandis que le coefficient 0.2 doit être retenu pour les éléments généralement de vaste superficie, édifiés dans les communes rurales, ne se rattachant pas ordinairement à l'habitation (ex. : hangar, remise, bûcher, préau, à l'exclusion, bien entendu, des bâtiments agricoles).

Quant aux caves, greniers, terrasses et toitures-terrasses accessibles, si le coefficient 0,2 peut le plus souvent leur être appliqué, ce coefficient doit être porté à 0,4 et même à 0,5 dans les grandes villes où la valeur d'usage relative de ces biens est beaucoup plus importante.

- pondérations (habitation, bureaux, locaux commerciaux, terrain, immeuble de rapport, immeuble monovalent (*local conçu et réalisé pour une activité particulière et sans laquelle le local doit être entièrement réaménagé voire reconstruit pour l'exercice d'une autre activité : ce type de local est soumis à un coefficient correctif*)

- situations locatives ou d'occupations
- démembrement de la propriété (usufruitier et nu-propriétaire)
- détermination de la vétusté et appréciation
- détection et analyse des pathologies du bâtiment

- Amiante, plomb, insectes xylophages, état d'habitabilité et de confort, état des ouvrages collectifs,

Concernant l'évaluation de biens immobiliers, nous avons habituellement recours à 3 méthodes, utilisées individuellement ou en complémentarité :

1 : La méthode fonds et construction : en fonction de la qualité des matériaux et du niveau de prestation, l'expert détermine une valeur unitaire des surfaces habitables issue du coût actuel de la construction pour un bien équivalent neuf, auquel est appliqué une pondération en fonction de la vétusté constatée. Cette valeur unitaire est ensuite multipliée par la surface habitable.

2 : La méthode par capitalisation des loyers : à partir d'un loyer mensuel réel ou potentiel pour les biens non loués, l'agent dégage le revenu annuel net puis applique un taux de rentabilité supérieur au taux actuel d'emprunt immobilier, garantissant ainsi une couverture des emprunts éventuellement souscrits pour financer les biens avec un retour sur investissement acceptable.

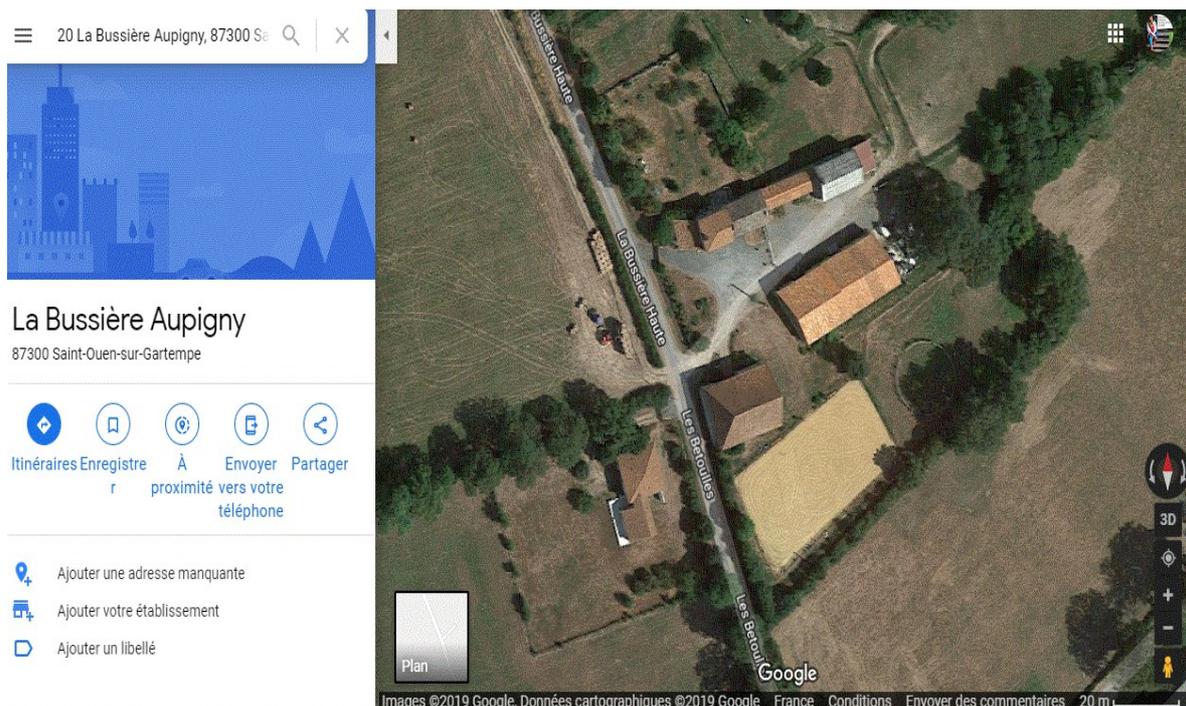
3 : La méthode par comparaison : nous recensons des biens similaires ayant fait l'objet de transaction récente dans le secteur, permettant de poser des valeurs de référence.

Si nécessaire, nous nous renseignons également auprès de notaires du secteur afin de connaître les tendances du marché local et conforter notre analyse. Une recherche auprès de la mairie peut être également effectuée pour consulter les déclarations d'intention d'aliéner (DIA)

II - Description et valorisation

A) Situation générale du bien et son environnement

Situation :



Commune : 87300 Saint-Ouen-sur-Gartempe

| | | |
|--|-----------------|------------------------------|
| Identification et surface cadastrale : | 000 C 83 | 54 310 m ² |
| | 000 C 85 | 14 080 m ² |
| | 000 C 86 | 58 680 m ² |
| | 000 C 87 (eaux) | 890 m ² |
| | 000 C 89 | 12 460 m ² |
| | 000 C 90 | 1 268 m ² |
| | 000 C 91 | 72 m ² |
| | 000 C 92 | 42 950 m ² |
| | 000 C 93 | 34 230 m ² |
| | 000 C 95 | 2 330 m ² |
| | 000 C 97 | 2 440 m ² |
| | 000 C 99 | 25 680 m ² |
| | 000 C 100 | 43 100 m ² |
| | 000 C 252 | 3 539 m ² |
| | 000 C 270 | 338 m ² |
| | 000 C 271 | 13 m ² |
| Total des surfaces au sol terre et bâti | | 296 380 m² |

ABAFIM

16 , Avenue de la Marne – 65000 Tarbes - France

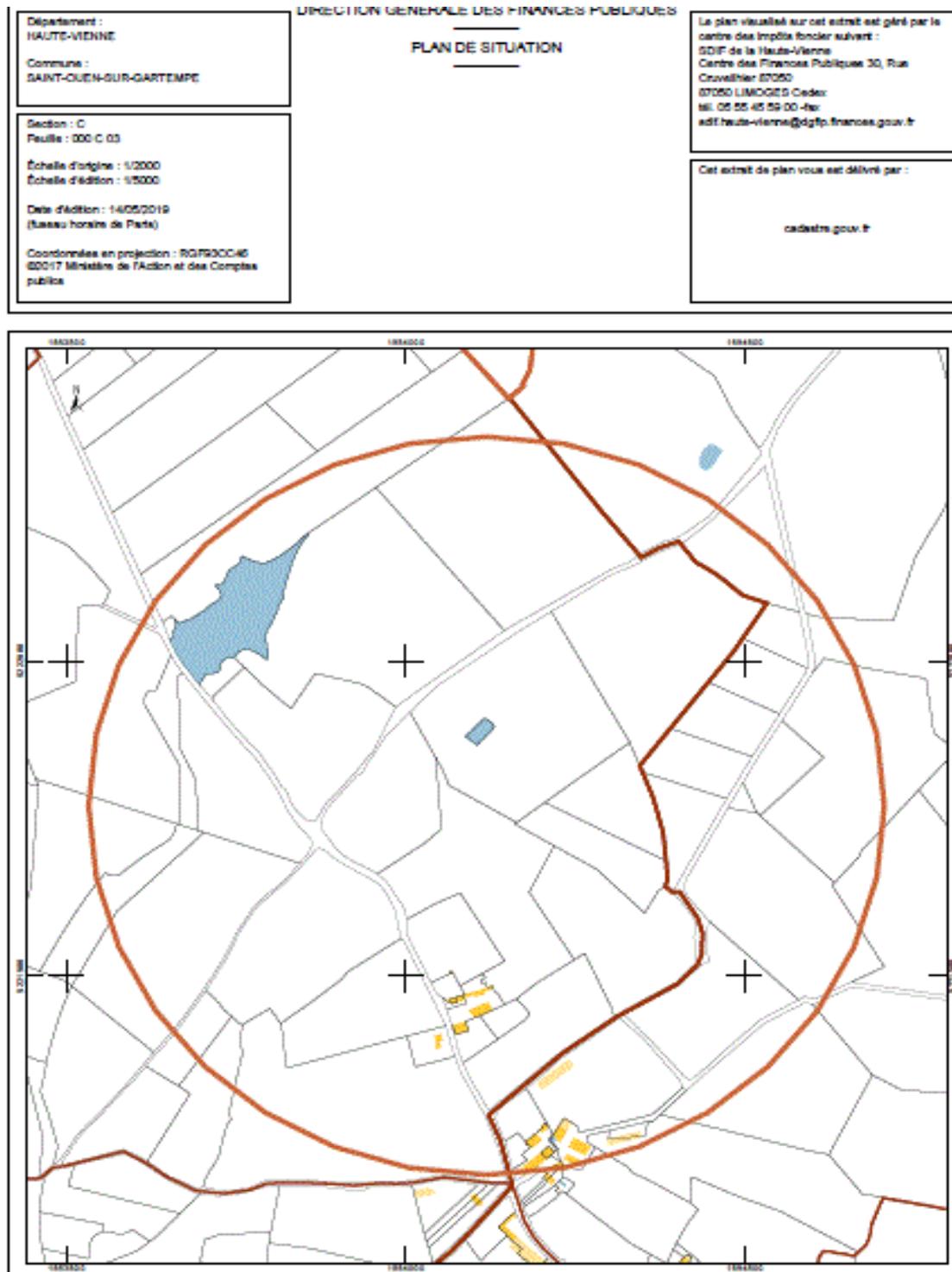
<http://www.abafim.fr>

e-mail: contact@abafim.com

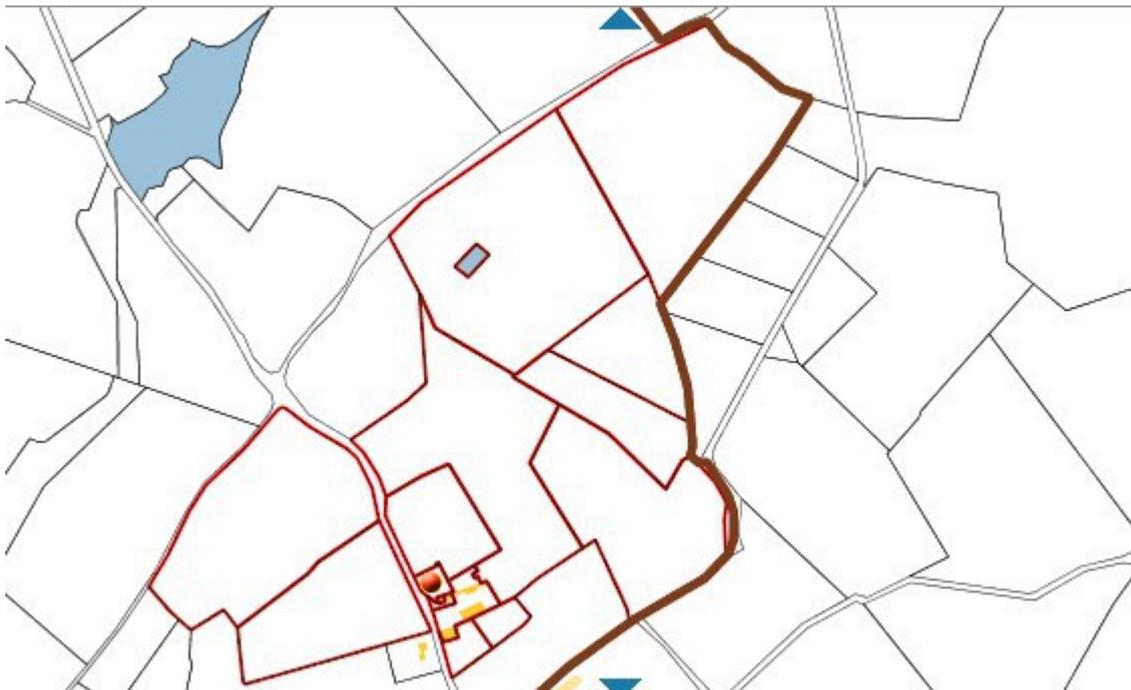
Le bien se situe sur la commune de SAINT OUEN SUR GARTEMPE

La propriété dispose de plusieurs bâtisses, dont une maison d'habitation avec une surface habitable (loi carrez) de 231 m² sur 2 niveaux dont au rez-de-chaussée, 116 m² et 115 m² sur le premier étage.

Plan de Situation :



Vue parcellaire cadastrale de la propriété :



Facteurs valorisants : aucune nuisances particulières; terrains de plus 29 hectares attenants, prestations de qualité, potentiel constructible et d'aménagements. Toutes les toitures sont neuves ou reprises pour en assurer la longévité.

Facteurs dévalorisants : éloignement des commodités, des commerces, des écoles.

Servitudes: potentiel de découpage pour scinder une activité, autour du monde équestre, et du bâti à usage d'habitation à réhabilité augmentant le potentiel immobilier de la propriété, de grandes dépendances aménagés avec de nombreux box à chevaux ou de l'espace de stockage pour le foin et matériels liés à l'exploitation, des hangars et abris couverts augmentent davantage l'étendu des possibilité d'aménagements et/ou de réhabilitations pour d'autres projet.

B) Description

– Démembrement de la propriété (usufruitier et nu-propiétaire)

La propriété se compose en une maison d'habitation avec une surface habitable (loi carrez) de 231 m² sur 2 niveaux avec un abri véhicule ouvert et couvert attenant d'environ 40 m², un hangar à droite de l'entrée principale de la propriété permettant le stockage du foin et divers matériels liés à l'exploitation de plus de 300 m², une dépendance, attenante à la maison d'habitation actuelle, sur 3 niveaux et à restaurer intégralement faisant partie de l'ancienne maison d'habitation de cet ancien corps de ferme du 19 ème siècle, en face de celle-ci une grande autre dépendance aménagée de plus de 430 m² avec de nombreux box à chevaux ou de l'espace de stockage pour le matériels liés à l'exploitation d'élevage et de reproduction, tracteurs et véhicules pourront faire partie de la vente avec la quasi totalité du cheptel qui représente d'après vous une enveloppe objective de 300 00€. Du côté terrain, avec des enclos équipé d'abreuvoir, le domaine propose un autre appentis avec des box extérieurs sur plus de 45 m².

- Détermination de la vétusté et appréciation de l'état général

-
L'ensemble des toitures sont refaites ou en bon état général mis à part l'ancienne maison d'habitation de ce grand corps de ferme du 19^{ème} siècle où un gros budget doit être envisagé pour remettre cette bâtisse fonctionnelle et aux normes.

- Détection et analyse des pathologies du bâtiment

Vous nous aviez communiqué le site de votre activité <https://www.almayaarabians.com/fr/>, avec plus d'une vingtaine de chevaux ainsi que tout le matériel lié à cette activité.

vous êtes seul propriétaire avec votre compagne, en société, SARL

- vous l'avez acquis en 2014 par achat

- c'est votre résidence principale et donc pas de plus valus.

- vous avez réalisé les travaux suivants : _Réhabilitation de la maison d'habitation principale et réalisation de 9 box intérieurs et 4 extérieurs, réhabilitation de 7 autres box intérieurs, ainsi que l'électricité refaite à neuf et l'éclairage est en cours dans certaines dépendances, dont vous disposez de factures.

Amiante, plomb, insectes xylophages, état d'habitabilité et de confort, état des ouvrages collectifs,

L'analyse des documents du dernier acte notarié permet de lire les conclusions des derniers diagnostics liés à la propriété, néanmoins ils seront tous à refaire pour la vente du bien. Saturnisme et diagnostic plomb : il a été constaté la présence de revêtement contenant du plomb et des concentrations supérieures au seuil défini par arrêté des ministres chargés de la santé et de la construction, monsieur Gosselin déclare avoir pris connaissance du constat informé de la réglementation en vigueur et d'en faire son affaire personnelle.

Diagnostic amiante : il a été constaté que le rapport révèle que des matériaux de produits des listes A et B contenant de l'amiante dans le propriétaire devrait en fonction des recommandations contenues dans le rapport soit faire contrôler/évaluer périodiquement l'état de conservation des matériaux et produits identifiés soit faire surveiller le niveau d'empoussièrement dans l'atmosphère par un organisme agréé en microscopie électronique à transmission soit faire procéder à des travaux de confinement de protection ou de remplacement à des fins de retrait, monsieur Gosselin a pris connaissance du rapport et en fait son affaire personnelle de cette situation.

Installation gaz : absence lors de l'achat de l'installation de gaz.

Installation électrique : monsieur Gosselin a remanié tout ou en totalité l'installation électrique il procède à la mise à jour de l'éclairage dans les différentes bâtisses accueillant les chevaux, cependant lors de l'achat de monsieur Gosselin, il a été relevé diverses anomalies.

Diagnostic immobilier : non communiqué et indexé au dernier acte à titre indicatif.

Assainissement : Le contrôle établit la conformité de l'installation type fosse septique et non raccordé au réseau public.

Plan d'eau : une demande de régularisation du plan d'eau a été notifiée au propriétaire Mr et Mme Gosselin et demandée par le service des forêts, eaux et environnements.

État des risques naturels et technologique : il n'existait au jour de la vente aucun plan de prévention, ni des risques naturels, ni des risques technologiques.

Dispositions environnementales : aucune pollution ni déchets constatés sur la propriété.

Habitation : ancienne ferme rénovée avec un énorme potentiel (246 m²) Murs en pierre du début du 19^{ème} sur une parcelle d'environ 1000 m² (parcelles....) pourvue de 3 entrées, magnifiquement arborée, avec vue sur un magnifique terrain entourant complètement la propriété, au calme de la route départementale la desservant.

Niveau Ro :

Rez de jardin :

Une entrée (16,44 m²)
Une cuisine + salle à manger (31 m²)
Un dégagement (8,80 m²)
Un salon (34 m²)
Une chambre avec cheminée (16,80m²)
Un dégagement donnant accès à l'étage (3,40 m²)
Une salle de bain (6,10 m²)

Total superficie habitable RDJ : (116,54 m²)

Niveau R+1 :

Étage :

Un dégagement (2m²)
Une chambre (72m²)
Une chambre (21m²)
Un bureau (20 m²)

Total superficie habitable étage : (115m²)

Dépendances :

Un abri véhicule ouvert et couvert attenant à la maison d'habitation d'environ 45 m²

Un hangar à droite de l'entrée principale de la propriété permettant le stockage du foin et divers matériels liés à l'exploitation de 300 m².

Une dépendance, attenante à la maison d'habitation actuelle, sur 3 niveaux et à restaurer intégralement mis à part la toiture, faisant partie de l'ancienne maison d'habitation de cet ancien corps de ferme du 19^{ème} siècle.

Une dépendance aménagée de plus de 430 m² avec de nombreux box à chevaux ou de l'espace de stockage pour le matériels liés à l'exploitation d'élevage et de reproduction

Charges annuelles :

Taxe foncière 2011 : 1 192 €

Le bien offre de nombreux aménagements possibles. Possibilité de garder l'ensemble ou séparer l'habitation et l'exploitation d'élevage. Une indivision est déjà existante permettant de proposer 2 formats de vente.

Le bien nécessite de nombreux travaux de rénovation dans la bâtisse qui était la maison de maître de ce domaine agricole.

Le DPE est à fournir, isolation à été remaniée et les fenêtres de l'habitation principale changées par du double vitrage.

C) Synthèse

Le bien est de construction traditionnelle, habitation de qualité, de beaux volumes et de nombreuses possibilités d'aménagement, néanmoins de gros travaux sont à prévoir, afin de souligner tout le potentiel de ce corps de ferme

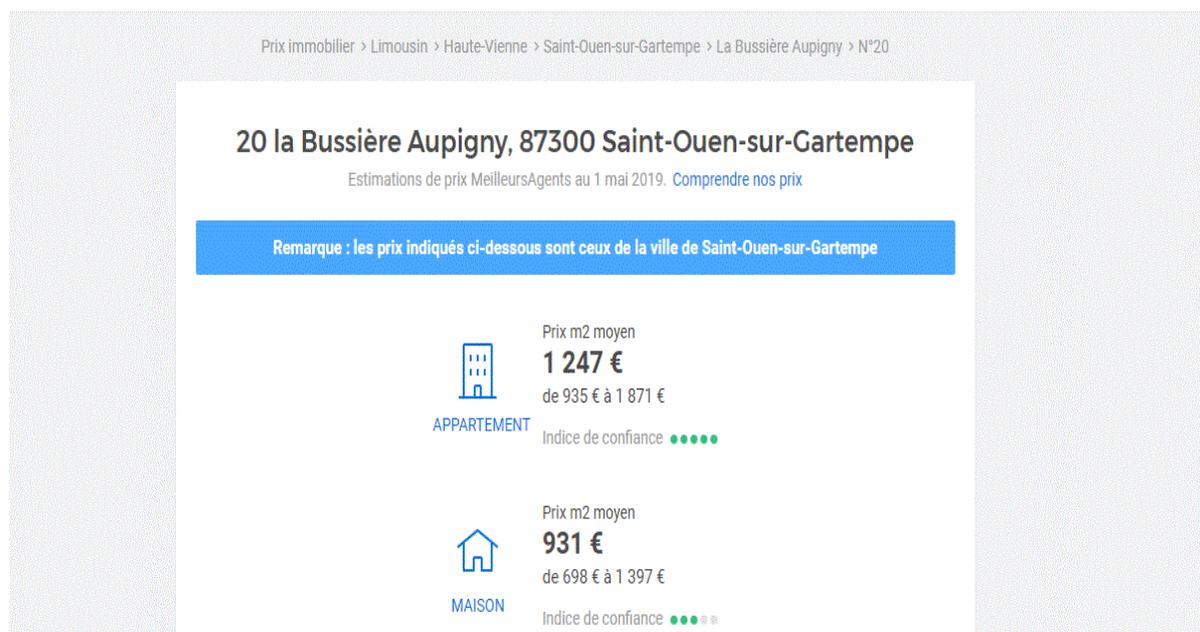
De grands espaces d'extérieurs aménagés en enclos avec toute la logistique nécessaire à l'activité tels que les abreuvoirs et autres équipements, des fenêtres en double vitrage sur la maison d'habitation, volets bois. L'électricité est neuve dans la quasi totalité du domaine mise à part l'ancienne maison de maître dont beaucoup d'autres travaux de remise en état sont à prévoir : Situé au cœur de la campagne, ce domaine propose de nombreux avantages avec des annexes tels que un garage, des parkings et des dépendances. Le système de chauffage et l'isolation sont neufs.

D) Valorisation:

En ce qui concerne ce bien nous avons utilisé la méthode de **construction** et de **comparaison**. Nous nous alignons au prix du marché, c'est-à-dire au prix ou le bien se vendrait aujourd'hui, sans tenir compte des divers travaux à prévoir.

Le marché immobilier local a subi une baisse des prix de présentation de l'ordre de 25% en agence. Aujourd'hui seuls les biens qui sont au prix du marché peuvent être vendus dans les trois mois. La grande difficulté lorsque l'on vend un bien est de ne pas se référer aux années 2002 – 2006 qui ont subi des hausses cumulées supérieures à 14%.

Voici une estimation du prix au mètre carré sur votre commune d'après le site meilleurs agents.com



Voici le prix référencé par les notaires et accessible à tous de l'achat de votre bien

Le site affiche les informations cadastrales suivantes :

- Département : 87 - Haute-Vienne
- Commune : Saint-Ouen-sur-Gartempe
- Section cadastrale : C
- Parcelle cadastrale : 871720000C0090
- Date de la mutation : 01/01/2014 - 31/12/2018

Les prix de vente référencés sont :

- 145 500 € / Vente (24/03/2017)
- 273 845 € / Vente (15/04/2014)

Le site est daté de vendredi 3 mai 2019.

Et enfin, voici un bien similaire à la maison d'habitation avec 1ha de terrain, afin de vous permettre d'apprécier les tendances du marché de l'immobilier dans votre région.

Leboncoin

Accueil > Haute-Vienne > Ventes immobilières > Charmante maison en parfait état à BELLAC

10 photos disponibles

Charmante maison en parfait état à BELLAC

185 000 €

06/06/2019 à 17h46

Description : Sans travaux à prévoir, cette maison familiale de 160 m2 est l'ancien « Octroi » de la Ville de Bellac (87). A proximité de tous les commerces, écoles, services, transports, elle offre des volumes équilibrés et disposés harmonieusement, de manière à simplifier les gestes de la vie quotidienne.

Entièrement rénovée (maçonnerie, charpente-couverture, isolation-chauffage, électricité, plomberie, portes, huisseries, peintures et tapisseries) cette maison très confortable d'un étage comprend :
Au rez-de-chaussée : Une belle entrée, donnant sur une vaste cuisine neuve et équipée, 1 salon-Salle à manger spacieux de 45 m2, avec possibilité d'installation d'une chambre et d'une cheminée ou insert dans le salon, 1 salle d'eau, 1 lingerie, A l'étage, 4 belles chambres, dont une avec une grande terrasse exposée plein sud et un accès à la tour, une avec mezzanine, une avec dressing, et 1 salle de bain/ WC. Dès votre arrivée, vous ressentirez le confort de cette maison ré agencée par un architecte (Distribution des pièces, qualité des matériaux et luminosité). Ces atouts sont accentués par un joli parc très bien entretenu et clôturé sur 2000 m2. La cuisine moderne et fonctionnelle donne sur la cour orientée plein sud où se trouve un bel appentis et un coin barbecue. Il existe également deux emplacements de parking pour les voitures. Un très joli 2 pièces indépendant avec pièce à vivre, chambre et salle d'eau/ WC de 23 m2 complète ce bien. Si vous êtes à la recherche d'une maison de caractère, de très belle qualité, habitable de plein pied si besoin, idéalement situé à 20 mn de l'A 20, 40 mn de Limoges et son aéroport et 1h15 de Poitiers, cette maison mérite votre visite.

E) Résultat : Avis de valeur

Fourchette haute : **490 000 € (quatre cent quatre-vingt dix mille euros)**

Fourchette basse : **440 000 € (quatre cent quarante mille euros)**

Fait pour valoir ce que de droit. Les informations sont fournies à titre indicatif, et ne sont pas contractuelles. Elles seront régularisées après la réalisation des diagnostics immobiliers.

Cet avis de valeur n'a aucune valeur juridique ou fiscale: seuls les experts immobiliers sont habilités.

Nous sommes à votre disposition pour toute explication ou renseignement complémentaire et, le cas échéant, pour toute vente ultérieure.

Je vous prie d'agréer, Madame/ Monsieur, nos sincères salutations.

Samuel Dos Santos et Yanick Gombert,
Vos Conseillers ABAFIM.