

## AVIS DE VALEUR - A&A

*réalisé par votre conseiller A&A*

*CASERNE VOYER*



### VENDEUR

Commune de Saint Jean d'Angély - 17400

### ADRESSE DU BIEN

2, Avenue du Général Leclerc - 17 400 Saint Jean d'Angély

Parcelles AH 1227 pour 21004 m<sup>2</sup> et AH 1181 pour 100m<sup>2</sup>

**Description du bien :** Ancienne caserne militaire laissée à l'abandon -

Composée de : Un grand bâtiment de 1200m<sup>2</sup> sur 3 niveaux, 2 bâtiments de 650m<sup>2</sup>, un bâtiment de 350m<sup>2</sup> et 2 maisons de 80m<sup>2</sup>.

### Documents fournis :

Plan cadastral

Diagnostics amiante et solidité des bâtiments.

Etat du forage en septembre 2018



Le 20 septembre 2018

Madame, Monsieur,

Je fais suite à votre demande d'estimation du 14 septembre dernier, d'un bien, Caserne Voyer, situé : 2, Avenue du Général Leclerc – 17 400 Saint Jean d'Angély

Cette estimation prend en compte les conditions actuelles du marché local et régional et les différents éléments qui caractérisent le bien dans le cas d'une mise en vente, atouts et faiblesses observés ou que vous m'avez indiqués lors de la visite de celui-ci et notamment :

**Critères d'appréciation :**

Situation géographique en centre ville, espace clos de plus de 2 hectares.

Batiments en pierre.

Forage. Projet thermal

**Critères de dépréciation :**

Vétusté des bâtiments, voir même délabrement de certains bâtiments.

Toutes les toitures sont à refaire.

Bâtiments absolument plus habitables.

Contraintes dans la rénovation, liées au site classé. Ville historique.

Traces d'humidité sur les murs extérieurs et intérieurs.

Matériaux contenant de l'amiante -

Forage plus totalement aux normes.

Une étude des sols devra être ordonnée pour un projet de thermes.

Citernes contenant des produits dangereux.

Assainissement à revoir.



Cette estimation est théorique et ne peut pas prendre en compte de nombreux éléments imprévisibles comme le résultat de la loi de l'offre et de la demande, des recherches ou des examens plus approfondis qui pourraient également conduire à des résultats pouvant avoir une influence sur le prix du bien.

Le prix final pourra donc s'écarter sensiblement de cette valeur théorique. De plus, ce prix n'est valable que pour une durée limitée, le marché de l'immobilier étant fluctuant.

## ESTIMATION :

**98.000 - 105.000 €**

*Pour faire valoir ce que de droit.*

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, mes salutations les plus distinguées.

**Cécile LAMBERT**  
Agent Mandataire

**A&A Immobilier - AXO et ACTIFS**  
**06.10.80.81.79**  
[clambert@axo-actifs.fr](mailto:clambert@axo-actifs.fr)  
[www.axo-actifs.fr](http://www.axo-actifs.fr)

### A&A Immobilier - AXO & ACTIFS

- Des Agents (salariés ou indépendants) **professionnels et expérimentés**, proches de leurs clients.
- Une présence **Internet incontournable** (95% des sites en Immobilier qui font référence) car près de 9 biens sur 10 vendus en France ont été vu sur Internet.
- Une éthique, des **valeurs humaines exigeantes**, une constante volonté de s'améliorer pour l'intérêt et le **bien de tous**.

