AGENCE KALLISTE IMMOBILIER

4 Avenue Maréchal Lyautey

Résidence 1er consul bat D3

20090 AJACCIO

Tel : 06.83.83.75.81 - contact@kalliste-immo.com

INDIVISION BELLINI
Société Bellini - Siren 305639817
20133 CARBUCCIA

AVIS DE VALEUR VENALE

Madame, Monsieur

Suite à ma visite en date du jeudi 28 mars 2024, je vous confirme par écrit l'estimation de valeur vénale de votre bien situé Lieu-dit Suariccio, sur la commune de Vero, RT 20 (axe principal Ajaccio-Bastia).

Le bien concerné par l'estimation est un hangar commercial (exploité par la société de transport et transport scolaire Bellini) édifié au cours de l'année 1978, puis suivi d'une extension en 1988, le bâtiment est dressé sur deux parcelles de terres cadastrées respectivement n° 199 (7357 m²) et n°128 (6530 m²) pour une contenance totale pour l'ensemble de la propriété de 13887 m².

La majeure partie de ce terrain est classée en zone inondable, exception faite de la zone des bâtiments existants.

L'accès au bâtiment principal se fait par un grand parking goudronné.



La bâtisse est composée de la partie « Magasin/Bureaux » :

Composé *d'une salle de repos*, un escalier nous dirige vers une salle avec double bureau, une salle de rangement à l'étage, et une seconde pièce. L'ensemble représente 90 m² env.



Un atelier de peinture de 100 m² environ (sous réserve de mesurage)





A l'extérieur, un grand stationnement couvert (environ 250 m²).

Un parking en terre.



Une aire de lavage de 125 m² environ (sous réserve)

Le bien est ancien et nécessite de nombreux travaux de normalisation et de mise au gout du jour :

- Installation électrique et plomberie à revoir
- Isolation par l'extérieur & toiture
- Réfection totale des sols, des murs.
- Création d'une SDB/cuisine commune
- Revoir le système de chauffage
- A vérifier : nombreuses infiltrations au niveau des bureaux et de la salle de repos.
- Huisseries anciennes
-Possible présence de termites (sous réserve d'expertise)

Exposition E/O
L'assainissement est individuel

Le bien est placé sur la RT 20 reliant Ajaccio à Bastia, à 25 minutes de l'entrée de ville d'Ajaccio et de toutes les commodités.

De par sa situation géographique, l'état général du bâti existant et les nombreux travaux à prévoir, la nature du terrain (zone inondable), et compte tenu du marché actuel (Avril 2024), marqué par une baisse drastique du nombre d'acheteurs du aux hausses des taux d'emprunts.

J'estime la valeur vénale du bien entre 250 000 et 260 000 NET VENDEUR.

Fait pour servir et valoir ce que de droit,

à Ajaccio le 02/04/2024

Sarl Agence Kalliste Immobilier
4 av. Maréchal Lyautey - Res. 1er Consul bat. D3
20090 AJACCIO
Mail: contact@kalliste-immo.com
Tél. : 06.60.21.26.66 - 06.03.50.08.48
Site web: www.immobilierajaccio.fr
Siret 500 738 646 00016 - APE 6831Z

Mr CLER Jean-Mathieu