



Gence & Associés

Notaires



Maison Forestière du Clos VIRONVAY
1 854 Rue de la maison forestière
27 290 ECAQUELON

Date : 05/08/2025

Etabli par : Ludovic Anquetil



Selas Gence & Associés Notaires
105 rue Jeanne d'Arc
76000 ROUEN

02.35.07.82.90
@ gence-associés.notaires.fr
07.85.78.86.05
ludovic.anquetil@gence.notaires.fr

SOMMAIRE

INTRODUCTION	4
CARTE	5
SITUATION GEOGRAPHIQUE	5
1.Situation générale.....	
2.Situation particulière.....	
3.Desserte	
FACTEURS CONSTITUTIFS DE LA VALEUR	6
SITUATION JURIDIQUE	5
1.Titre de propriété.....	6
2.Cadastre.....	6
SITUATION URBANISQUE	7
CONSTRUCTION	9
1.Descriptif générale & caractéristiques principales de l'immeuble & des annexes	9
2. Surfaces.....	12
FACTEURS VALORISATIONS	
CONDITIONS D'OCCUPATION	13
1.Situation locative.....	
2.Revenu & charges	13
ESTIMATION	13
1.Eléments de jugement.....	
2 Références & méthodologies.....	13
3.Attestation de valeur	14
CONCLUSION	17
ANNEXES	18
1.Réserves & Observation.....	
2.Mention légale	

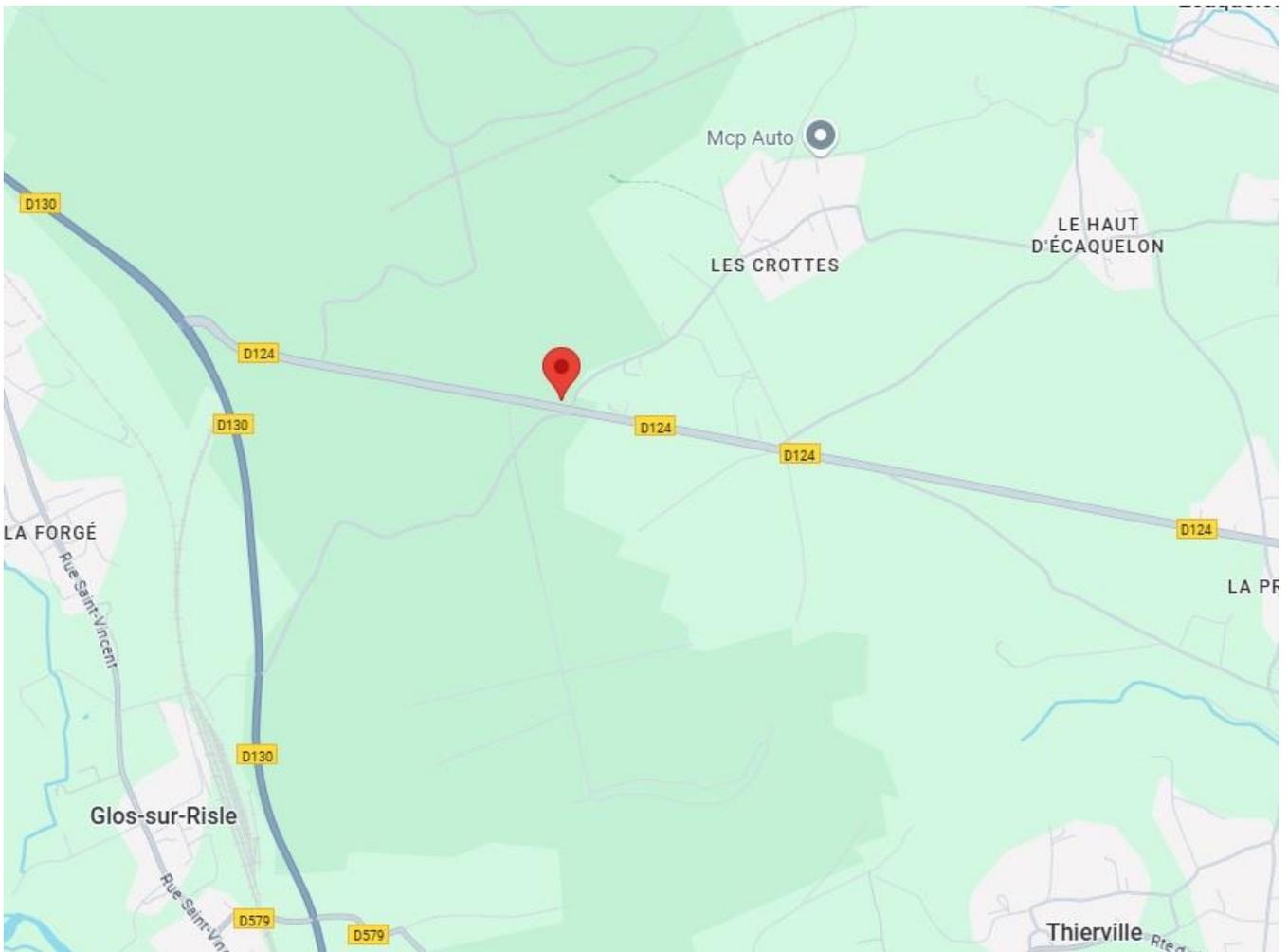
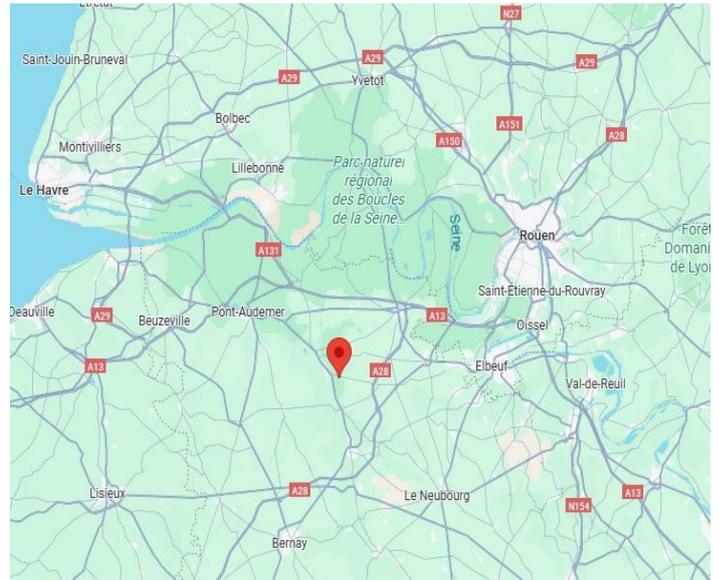
MISSION

Nous nous sommes appuyés sur les éléments communiqués par notre client. Si ces éléments apparaissent inexacts et étant convenu avec notre client que nous ne procéderons à aucune vérification, notre responsabilité ne pourra en aucun cas être engagée, sur le contenu de ce document, y compris sur l'avis sur la valeur retenue.

DETERMINATION DE LA VALEUR VENALE DANS LE CADRE D UN PROJET DE VENTE NOTARIALE INTERACTIVE

ADRESSE : 1 854 RUE DE LA MAISOON FORESTIERE 27 290 ECAQUELON



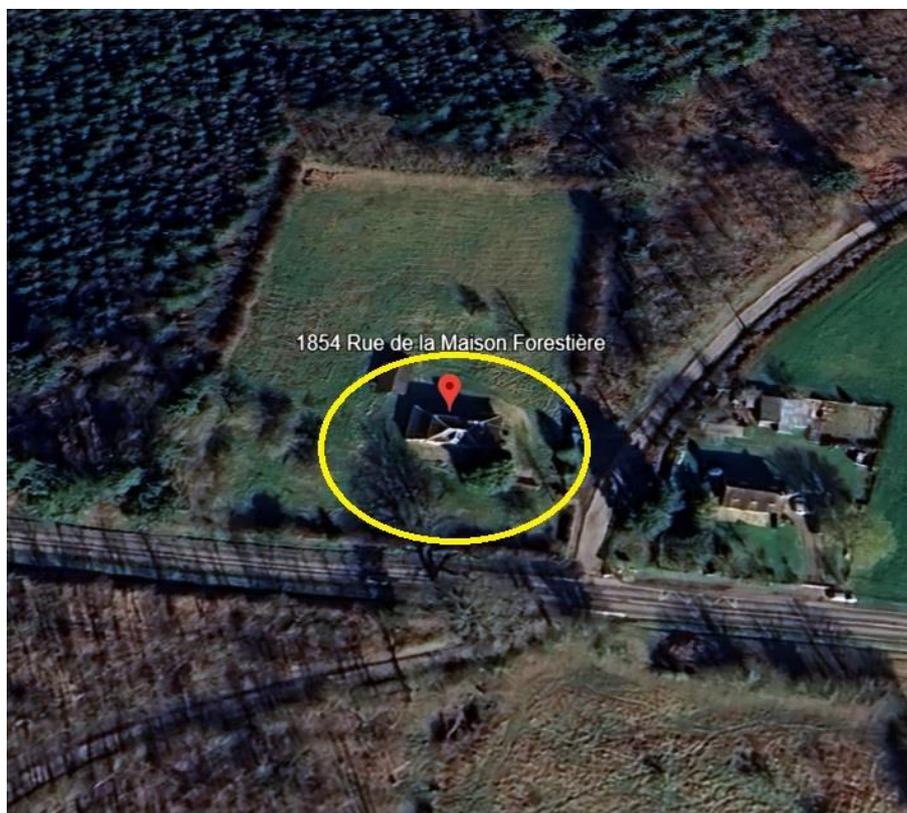


SITUATION GEOGRAPHIQUE

Localisation / Desserte / Environnement

1- Situation générale

Le bien se situe à l'angle de la départementale D 124 et de la rue maison forestière .



3- Dessertes

Transports en commun	Desserte routière	Autres
<ul style="list-style-type: none">Aucun	D 124 / D 130 / D 38 / D 91	-----

FACTEURS CONSTITUTIFS DE LA VALEUR

SITUATION JURIDIQUE

1- Titre de propriété

Les biens sont supposés détenus sous le régime de la pleine propriété. Toutefois, il est à noter que le titre de propriété n'a pas été communiqué au rédacteur des présentes. Dès production de celui-ci, le présent rapport sera actualisé si nécessaire.

2- Cadastre

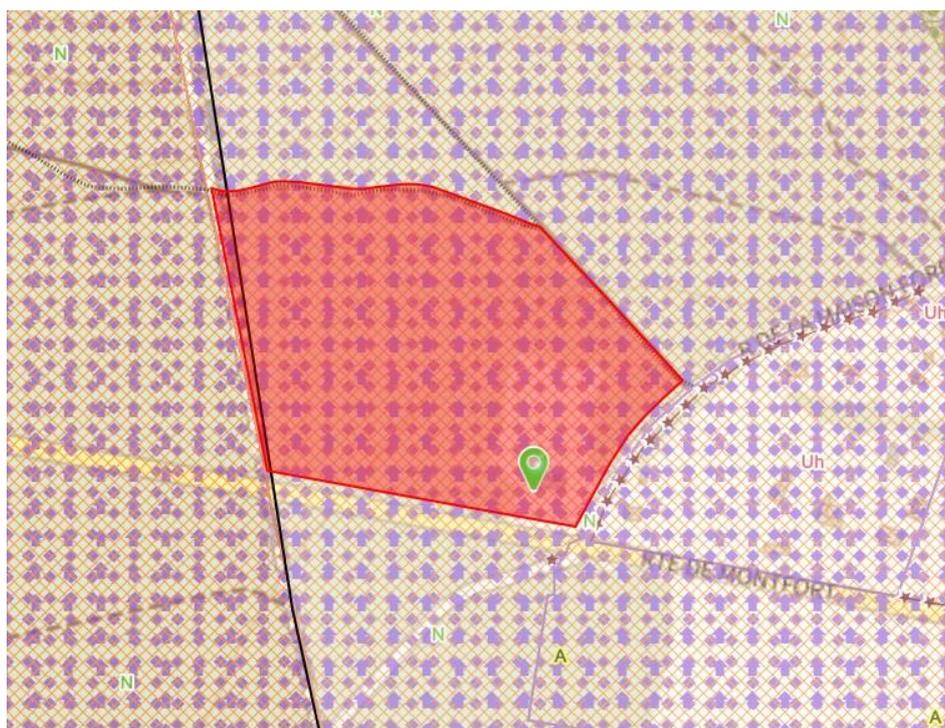


Caractéristiques principales du terrain

Section	Parcelle	Contenance
A	372	3 610 m ²

SITUATION URBANISTIQUE

Caractéristiques de la zone du plui Communauté Pont Audemer Val de Risle modifié le 22 décembre 2022.



La zone N (naturelle et forestière) protège la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de l'intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, de l'existence d'une exploitation forestière ou du caractère d'espaces naturels.

Zone naturelle, ZNIEFF type II : Une **ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique)** est un inventaire des espaces naturels présentant un fort intérêt écologique.

Deux types :

- **Type I** : petites zones écologiquement homogènes abritant au moins une espèce ou habitat rare ou menacé, d'intérêt local à national
- **Type II** : **grands ensembles naturels riches ou peu modifiés, d'une certaine cohérence écologique et paysagère**, jouant un **rôle fonctionnel** (corridors écologiques, régulation hydraulique, soutien d'étiage, etc.) et pouvant inclure plusieurs ZNIEFF.

Les ZNIEFF type II couvrent de larges périmètres (vallées, espaces humides, forêts...)

CONSTRUCTION

1.Descriptif générale et caractéristiques de l'immeuble et des annexes

Caractéristiques principales du bien :

Type de toiture	Ardoise	Assainissement	Fosse septique recente
Type de construction	Brique & silex	Charpente	Tradit Bois
Menuiserie ext	bois	Production eau chaude	cumuls
Menuiserie int	Bois & Pvc	Jardin	Pas de déclivité
Mode de chauffage	Fuel	Période de construction	Après 1880.

Etat général

Etat général du bien : A rénover



Surfaces communiquées pour sur le bien (sous réserves d'un relevé réalisé par un géomètre expert)

Pièce	Niveau	Surface habitable
Séjour	rdc	21.62 m ²
Salon	rdc	10.20 m ²
Cuisine	rdc	13.48 m ²
wc	rdc	1.04 m ²
Salle de bain avec wc	rdc	7.82 m ²
Chambre	rdc	11.26 m ²
Arrière - cuisine	rdc	12.49 m ²
Dégagement	rdc	1.50 m ²
Palier	1	1.51 m ²
Chambre 1	1	10.80 m ²
Chambre 2	1	20.83 m ²
Total		111.99 m²

La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoir extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l'art r-111-10, locaux communs et autres dépendances des logements, ni parties de locaux d'une surface inférieure à 1.80 mètre, ni des lots ou fraction de lot à 8m². (Cf. Art R.111-2 du code de la construction et de l'habitation). Le volume habitable correspond au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafonds.

Surface Dépendance

Annexe	Surface	niveau	Observation
Batiment	7.5 m ²	rdc	-
Chaufferie	8.63 m ²	rdc	
Dépendance	45.72 m ²	rdc	Toiture amiante
Total	38.10		-

CONDITIONS D'OCCUPATION**1.Situation locative**

Les locaux libre.

2.Revenu & Charges

Revenu locatif : Pas de revenu. Taxe foncière : NC

ESTIMATION**1.Elementes de jugement**

L'étude du bien nous a permis de mettre en lumière ses caractéristiques intrinsèques et extrinsèques reprises dans le tableau suivant :

Eléments de jugement valorisants environnement	Eléments de jugement préjudiciables environnement
<ul style="list-style-type: none">- Bonne desserte routière et autoroutière	<ul style="list-style-type: none">- Proximité Départementale 124

Eléments de jugement valorisants du bien	Eléments de jugement préjudiciables du bien
<ul style="list-style-type: none">- Grande surface de terrain- Chambre au rdc- Dépendance- Assainissement récent- Travaux traitement humidité- Dépendance	<ul style="list-style-type: none">- Travaux de rénovation salle de bains- Travaux de rénovation cuisine- Reprise revêtement de sols et murs- Travaux d'isolation thermique à prévoir- DPE défavorable- Présence de vrillette.- Présence de capricorne.- Présence aimante sol et cache moineau

REFERENCE ET METHOLOGIE BIEN VENDU A RENOVER

Date	Ville	Adresse	Nb de pièces	Surface	Surface terrain	Valeur	Valeur au m ²
20/09/2024	ST LEGER DU GENNETEY	Rue de l'église	10	252 m ²	9 871 m ²	210 000 €	833 €
17/08/2024	THIERVILLE	Rue de la mare pitry	5	94 m ²	1 543 m ²	104 000 €	1 106 €

2. Références & Méthodologies

Méthode par comparaison

Cette méthode permet de définir la valeur par référence au marché, c'est-à-dire en se fondant sur les transactions récemment réalisées dans un même marché, pour des locaux de nature comparable. Toutefois, en cas de marché spéculatif, les références de transactions, même récentes, ne peuvent à elles seules constituer une base fiable d'estimation. Il convient alors de prendre également en compte les grandes tendances du marché.

Cette méthode est également appelée méthode par le marché ou méthode par comparaison directe. Selon les types de biens, les mesures utilisées peuvent être la surface habitable, utile ou pondérée. Nous retiendrons néanmoins des références présentant des caractéristiques proches de celles du bien faisant l'objet de la présente expertise.

D'après les références sélectionnées, nous observons une fourchette de prix comprise entre 833 € et 1 106 € le m² pour ce type de bien. Les variations de prix sont principalement liées à la qualité des prestations, à leur état ainsi qu'à la situation géographique du bien.

La moyenne de ces valeurs s'élève à 969 €/m². Toutefois, compte tenu des nombreux travaux d'isolation thermique et de chauffage à prévoir, ainsi que de la proximité de la départementale, nous retiendrons une valeur ajustée de **700 €/m²**.

Valeur au m ² calculée	969 €/m²
Valeur au m ² retenue par le négociateur	700 €/m²
Surface prise en compte	111.99 m²
Valeur libre hors honoraires de négociation	78 393 €
*Traitement Curatif insectes (120 € /m ² sur la surface utile, traitements sur 154m ²)estimation	18 494 €
Application traitement préventif (40 €/m ² sur la surface utile)	6 160 €
Valeur libre	53 739 €

Remarque : Le coût du traitement contre les capricornes et les vrillettes est donné à titre indicatif. Il peut varier significativement en fonction de plusieurs facteurs, notamment :

- L'accessibilité de la charpente (combles)
- Le niveau d'infestation (présence d'insectes vivants, galeries actives...)
- Le degré d'urgence de l'intervention
- L'entreprise choisie pour réaliser les travaux (les tarifs peuvent varier selon les prestataires)

ATTESTATION DE VALEUR

D'après les éléments collectés au sein des bases "Perval" pour la Province et "BIEN" pour l'Ile de France, et compte tenu des caractéristiques intrinsèques et extrinsèques du bien, la valeur vénale retenue est de :

Valeur libre retenue

45 000 € à 54 000 € hors émoluments de négociation

ANNEXES

1. Réserves et observations

Nous vous rappelons que cette attestation n'a pas la valeur d'une expertise immobilière réalisée en bonne et due forme. L'attestation de la valeur est une estimation fournie par un office notarial, constituant une évaluation obtenue sur la base de diligences limitées. Sauf sujétion apparente, l'évaluation sera réalisée à partir des pièces et renseignements fournis par écrit, qui seront énoncés dans le rapport, en considérant un bien en état d'usage et d'absence de servitudes, d'infraction aux règles d'urbanisme et à la réglementation sur les droits de démolir et de construire, d'absence d'activités polluantes soumises ou non à déclaration ou autorisation, d'infraction aux règles d'évacuation des eaux usées et/ou pluviales, d'injonction de travaux..., sans que la présente liste ne puisse être considérée comme exhaustive.

La mission exclut toute expertise relevant de la technique des matériaux et des bâtiments, dont la réalisation devra, si elle est nécessaire, être diligentée par le CLIENT. La responsabilité de l'OFFICE NOTARIAL ne saurait être recherchée pour défaut de prise en compte d'une information qui ne lui aurait pas été communiquée par le CLIENT ou tout tiers détenteur de cette information, que celle-ci ait été sollicitée ou non.

2. Mentions légales

L'office SELAS GENCE & Associés Notaires, ci-après « Responsable de traitement », traite des données personnelles vous concernant pour l'accomplissement des activités notariales et d'expertise immobilière. Ce traitement est fondé sur *l'exécution d'un contrat*. Les données vous concernant sont conservées jusqu'à la rupture des relations contractuelles, sauf dispositions contraires. Conformément à la réglementation, vous pouvez accéder aux données vous concernant. Le cas échéant, vous pouvez demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou vous y opposer pour des raisons tenant à votre situation particulière. Vous pouvez également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de vos données personnelles après votre décès.

Ces droits peuvent être exercés directement auprès du Responsable de traitement ou de son Délégué à la protection des données à l'adresse suivante : cil@notaires.fr. Si vous pensez, après nous avoir contactés, que vos droits ne sont pas respectés, vous pouvez introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle : la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

L'office notarial



Gence & Associés
Notaires à Bordeaux

