

**Chris' immo**

17, rue de la Balme – 46500 GRAMAT

☎ 05 65 38 11 37

Email : [chrisimmo@orange.fr](mailto:chrisimmo@orange.fr) - Site : [www.chrisimmo.fr](http://www.chrisimmo.fr)

Nos bureaux sont ouverts du lundi au samedi de 9h00 à 12h30 et de 14h00 à 18h30

N° SIRET : 501 822 902 00018 – Code APE : 6831Z - N° TVA intracommunautaire : FR 06501822902 –

Carte professionnelle N° 46-730 - R.C.P. Segap

**Monsieur Claude Jouantou**  
**Pour l'indivision JOUANTOU (Claude et Katia)**  
**332 « Le Cambou »**  
**46 130 Puybrun**

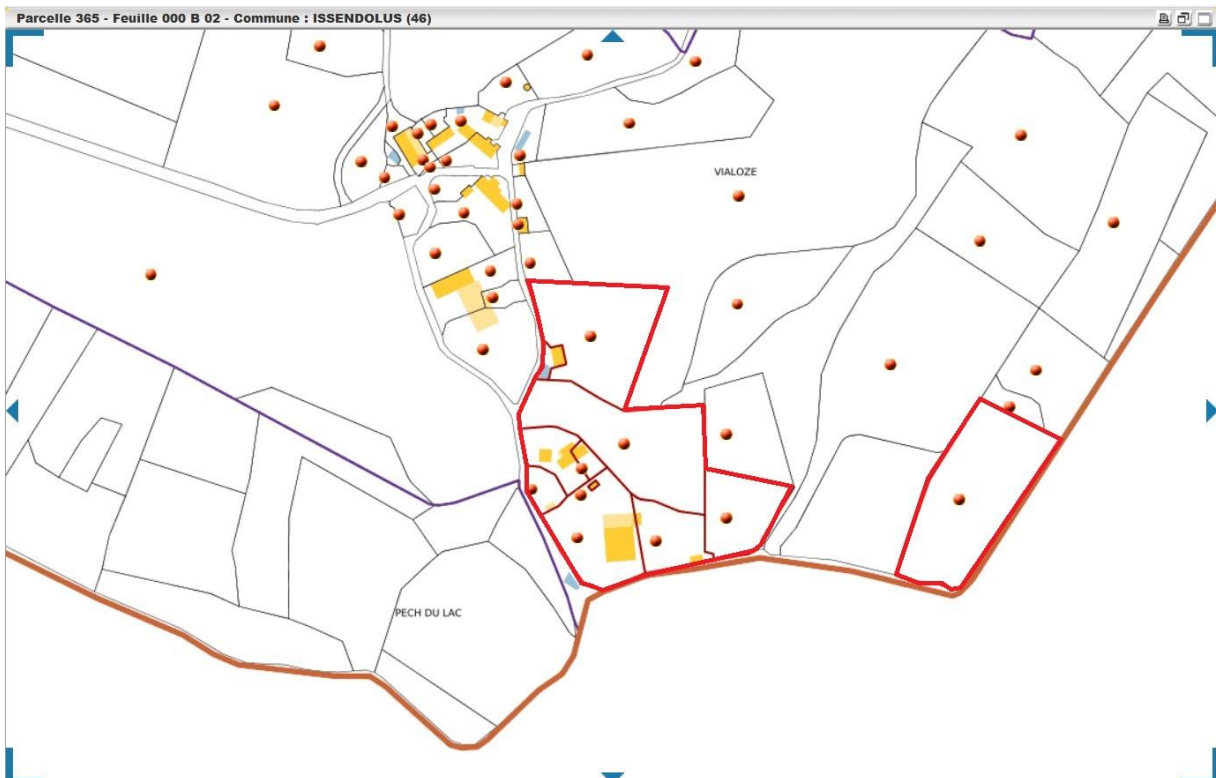
Objet : Avis de valeur vénale d'un bien immobilier sis :  
« Vialoze » 46 500 Issendolus



## Vue aérienne :



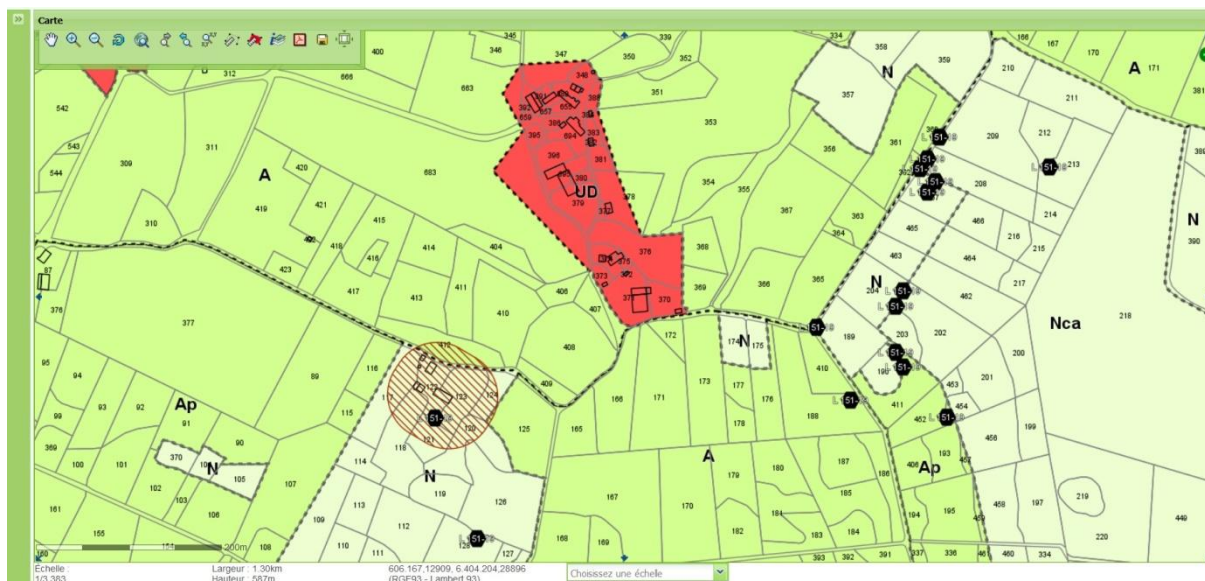
## Cadastre délimité :



## Relevé de parcelles :

cadastre.gouv.fr	
Informations littérales relatives à 11 parcelles sur la commune : ISSENDOLUS (46).	
<b>Références de la parcelle 000 B 375</b>	
Référence cadastrale de la parcelle	000 B 375
Contenance cadastrale	205 mètres carrés
Adresse	VIALOZE 46500 ISSENDOLUS
<b>Références de la parcelle 000 B 365</b>	
Référence cadastrale de la parcelle	000 B 365
Contenance cadastrale	4 880 mètres carrés
Adresse	VIALOZE 46500 ISSENDOLUS
<b>Références de la parcelle 000 B 370</b>	
Référence cadastrale de la parcelle	000 B 370
Contenance cadastrale	1 255 mètres carrés
Adresse	VIALOZE 46500 ISSENDOLUS
<b>Références de la parcelle 000 B 369</b>	
Référence cadastrale de la parcelle	000 B 369
Contenance cadastrale	1 750 mètres carrés
Adresse	VIALOZE 46500 ISSENDOLUS
<b>Références de la parcelle 000 B 373</b>	
Référence cadastrale de la parcelle	000 B 373
Contenance cadastrale	415 mètres carrés
Adresse	VIALOZE 46500 ISSENDOLUS
<b>Références de la parcelle 000 B 372</b>	
Référence cadastrale de la parcelle	000 B 372
Contenance cadastrale	15 mètres carrés
Adresse	VIALOZE 46500 ISSENDOLUS
<b>Références de la parcelle 000 B 376</b>	
Référence cadastrale de la parcelle	000 B 376
Service de la Documentation Nationale du Cadastre 82, rue du Maréchal Lyautey - 75108 Saint-Germain-en-Laye Cedex 81RET 1800001400011	
©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics	
Informations sur la feuille éditée par internet le 28/06/2022 (fuseau horaire de Paris)	
cadastre.gouv.fr	
Contenance cadastrale	4 170 mètres carrés
Adresse	VIALOZE 46500 ISSENDOLUS
<b>Références de la parcelle 000 B 374</b>	
Référence cadastrale de la parcelle	000 B 374
Contenance cadastrale	885 mètres carrés
Adresse	VIALOZE 46500 ISSENDOLUS
<b>Références de la parcelle 000 B 371</b>	
Référence cadastrale de la parcelle	000 B 371
Contenance cadastrale	2 430 mètres carrés
Adresse	VIALOZE 46500 ISSENDOLUS
<b>Références de la parcelle 000 B 377</b>	
Référence cadastrale de la parcelle	000 B 377
Contenance cadastrale	200 mètres carrés
Adresse	VIALOZE 46500 ISSENDOLUS
<b>Références de la parcelle 000 B 378</b>	
Référence cadastrale de la parcelle	000 B 378
Contenance cadastrale	3 625 mètres carrés
Adresse	VIALOZE 46500 ISSENDOLUS

## PLU zone UD (en partie constructible) :



OBJET	Avis de valeur vénale
Bien immobilier sis :	« Vialoze » 46 500 ISEENDOLUS
Appartenant à :	L'Indivision Jouantou
DESIGNATION CADASTRALE	Voir relevé de parcelles
SURFACE TOTALE	19 870 m <sup>2</sup>
SITUATION	Hameau situé au sud est du bourg d'Issendolus, canton de Gramat. Dominante agricole. Calme et sans nuisance.
NATURE	Propriété composée d'une maison d'habitation, d'un hangar flanqué d'un appentis, d'un four à pain avec garage attenant, d'une grangette en quasi-ruine et diverses petites dépendances (local cuve à fuel, poulaillers...). Le tout sur enclos de 19 870 m <sup>2</sup> .
CONSTRUCTION	
a) Date de construction :	1850 (estimé) pour la maison d'origine en pierres.
b) Destination :	Résidentielle ou petite exploitation agricole.
Matériaux murs :	Pierres sous crépi / briques pour les extensions.

Charpente :	Traditionnelle
Couverture :	Tuiles romanes « Canal »
Huissieries :	PVC double vitrage
Assainissement :	Individuel. En l'absence de rapport du SPANC, la filière sera jugée non conforme.

**ELEMENTS DE CONFORT** : cheminée / insert avec récupérateurs de chaleur.

**CHAUFFAGE** : Central fuel + bois

**ETAT D'ENTRETIEN** :

Gros œuvre : bon état

Second œuvre : état d'usage

Revêtements, peintures, tapisseries : état d'usage

**DESCRIPTIF** : En situation très calme sans être totalement isolée, au cœur du Parc Naturel des Causses du Quercy, propriété rurale ancienne composée d'une maison d'habitation en pierres sous crépi avec, sur ses pignons nord est et sud ouest, deux agrandissements réalisés en briques sous crépi, d'un grand hangar structure poteaux / poutres et couverture Everit (suspicion d'amiante) flanqué d'un appentis, four à pain et petit garage attenant, une grangette en très mauvais état, d'une petite dépendance en pierre abritant la cuve à fuel et de deux poulaillers en blocs béton et couverts en tôles ondulées. La propriété est implantée sur un agréable enclos de 19 870 m<sup>2</sup> avec belles vues sur la campagne environnante. Petite mare alimentée par les eaux pluviales. La maison d'habitation est érigée sur cave partielle (faible hauteur sous plafond) et est organisée comme suit : de plain-pied : entrée, couloir et dégagement desservant une cuisine indépendante, aménagée et équipée, un salon avec cheminée et poêle à bois, une salle à manger, 3 chambres, une buanderie, une salle d'eau et un WC. Terrasse couverte sur pignon sud ouest ; à l'étage, comble en partie aménageable et 4<sup>ème</sup> chambre sommairement aménagée. Orientation sud est. La maison est en bon état de gros œuvre mais nécessitera néanmoins quelques travaux de rafraîchissement et décoration.

**SURFACES HABITABLES** : 102,4 m<sup>2</sup>

**SURFACES ANNEXES** : terrasse couverte : 4,2 m<sup>2</sup> ; comble : 32,5 m<sup>2</sup> ; cave 11,3 m<sup>2</sup> ; grangette : 56 m<sup>2</sup> ; appentis four à pain : 21,5 m<sup>2</sup> (faible hauteur sous plafond) ; bergerie : 323,5 m<sup>2</sup> ; appentis bergerie : 121,1 m<sup>2</sup> ; poulaillers : 29,4 et 28,2 m<sup>2</sup> ; petite dépendance (cuve à fuel) : 10 m<sup>2</sup>.

**SURFACE UTILE PONDEREE** : 251,64 m<sup>2</sup>

**EMPRISE PARCELLES** : 19 870 m<sup>2</sup> avec divers espaces délimités par des murets en pierre.

**CALCUL ESTIMATION PAR METHODE COMPARATIVE TERRAIN INTEGRE :**

Pièces	surface	coeff. Vétusté ou usage ou nature	Surface pondérée
Cave	11,3	0,1	1,13
Terrasse couverte	4,2	0,25	1,05
Comble	32,5	0,4	13
Grangette	56	0,25	14
Appentis four à pain	21,5	0,1	2,15
Bergerie	323,5	0,25	80,875
Appentis bergerie	121,1	0,25	30,275
Poulaillers	57,6	0,1	5,76
Cuve à fuel	10	0,1	1
Entrée, couloir dgt	13	1	13
Salon	24,7	1	24,7
Salle à manger	22,4	1	22,4
Chambre 1	10,9	1	10,9
Chambre 2	11,4	1	11,4
Chambre 3	11,9	1	11,9
Buanderie	4,6	1	4,6
Salle d'eau	2,3	1	2,3
WC	1,2	1	1,2
			0
<b>Total SH</b>	<b>102,4</b>	<b>Total SP</b>	<b>251,64</b>

Prix de vente moyen constaté sur le secteur pour ce type de bien : 993€ / m<sup>2</sup> SUP.  
 Coefficient général de la maison (âge, travaux, etc...) : 0,85  
 Coefficient environnemental : 1,2  
 Estimation : 254876,09  
 arrondis à : 254 900,00 €

## ESTIMATION

Madame, Monsieur Jouantou,

Pour faire suite à ma visite sur place le jeudi 16 juin 2022, je vous informe que la propriété que j'ai visitée cadastrée section B N° : 365-369-370-371-372-373-374-375-376-377 et 378 « Vialoze » 46 500 Issendolus compte tenu de sa composition, de sa situation, de son état et compte tenu des conditions de marché actuelles, peut être estimée à :

**254 900 €**

Cette indication de prix demeure sous réserve que des recherches ne fassent apparaître de servitudes particulières, d'engagement contractuel ou l'existence d'éléments pouvant compromettre la santé du bâti et/ou celle de ses occupants, ayant une incidence, en plus ou en moins, sur la détermination du prix de votre bien.

En outre, elle ne peut bien entendu être assimilée à une expertise, laquelle doit être établie par un expert immobilier, en possession de tous les paramètres et documents nécessaires à ce travail.

En espérant avoir satisfait votre demande, je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur Jouantou, l'expression de mes respectueuses salutations.

Christophe ALLAIS  
Agent Immobilier

## GALERIE PHOTOS



Façade sud est



Jardin



Pignon sud ouest



Façade nord ouest



Dépendance pierre



Dépendance pierre



## GALERIE PHOTOS



Four à pain



Appentis four à pain



Granette



Granette



Bergerie



Bergerie

## GALERIE PHOTOS



Appentis bergerie



Entrée sud



Bergerie



Jardin



Environnement et vue



Couloir RDC

# GALERIE PHOTOS



Couloir RDC



Couloir RDC



Salle à manger



Salon



Cuisine



Cuisine

# GALERIE PHOTOS



Chambre 1



Chambre 2



Chambre 3



Buanderie



Salle d'eau



WC

## GALERIE PHOTOS



Pièce palière



Chambre 4 (à restaurer)



Grenier



Poulailler



Poulailler