

Envoyé en préfecture le 20/12/2022

Reçu en préfecture le 20/12/2022

Publié le

ID : 037-213700032-20221216-22\_274-DE



SLO



**Maître Luc MODOT**  
**Maître Nadège DOURDOUILLE**  
**Notaires**

Mr et Mme Daniel LABARONNE  
47, rue Ambroise Paré  
37400 AMBOISE

LA CROIX EN TOURAINE

Le 9 septembre 2022

Chère Madame, cher Monsieur,

Je reviens vers vous au sujet de l'estimation de votre bien sis commune d'AMBOISE au 47, rue Ambroise Paré dont la désignation suit :

Une propriété comprenant :

- Au rez-de-chaussée : Hall d'entrée, salon avec cheminée, salle à manger, cuisine avec cheminée, arrière cuisine/chaufferie, entrée secondaire permettant d'accéder à de magnifiques caves, wc
- A l'étage : Grand dégagement desservant trois chambres dont une double avec chacune salle de bains et wc,
- Au second étage : trois chambres (ou deux chambres et salon) avec chacune salle de bains et wc
- Dépendance : Préau et garage.
- Terrain clos arboré avec serre, dont une partie constructible.

Le tout cadastré section AM n°428 pour 73a14ca

Compte tenu du marché immobilier actuel, et compte tenu des travaux de toiture notamment, ce bien peut être estimé actuellement à une valeur comprise entre 1 180 000€ (un million cent quatre vingt mille euros) et 1 200 000€ (un million deux cent mille euros).

Toutefois en cas de mise en vente, une fois les travaux de toiture et d'isolation réalisés, je vous conseille de partir sur une mise à prix à hauteur de 1 350 000€ à 1 400 000€, un acquéreur pourrait acheter à ce prix compte tenu de son charme et de son emplacement.

En revanche, j'attire votre attention sur un élément important : la création d'environ 32 logements vont rendre l'endroit moins calme, que ce soit par les travaux qui seront réalisés pour cette création ou que ce soit par la circulation qui sera plus importante (la population habitant dans la rue sera plus importante), ce qui crée une moins-value difficilement quantifiable aujourd'hui mais qui peut empêcher d'éventuels acquéreurs à choisir votre propriété (aujourd'hui

*Membre d'une association agréée. Le règlement des honoraires par chèque est accepté.*  
47-49, Av. du colonel Jacques Soufflet LA CROIX EN TOURAINE 37150 BLERE  
Tél 02 47 57 86 12 Fax 02 47 30 30 32

ou une fois l'immeuble construit).

Je reste à votre entière disposition pour tous renseignements complémentaires.

Je vous prie d'agréer, chère Madame, cher Monsieur, l'assurance de mes sentiments dévoués.

**OFFICE NOTARIAL**  
**de la Croix en Touraine**  
M<sup>e</sup> MODOT  
M<sup>e</sup> DOURDOUILLE  
Av. du Colonel Soufflet  
37150 LA CROIX EN TOURAINE



Benoît GALLET

TA-Orléans 2203442 - reçu le 11 octobre 2022 à 10:46 (date et heure de métropole)