|  |  |
| --- | --- |
|  | PLEIN SUDl'agence immo2 place Doussot - 46200 SOUILLAC www.pleinsudimmo.frcontact@pleinsudimmo.fr - 06 24 22 26 21 |

**AVIS DE VALEUR VENALE**

Le présent Avis de Valeur Vénale n'est pas une expertise. sa durée de validité est de 6 mois.

**A la demande de Mr et Mme Florent & Chloé DESTREL,**

Nous, PLEIN SUDl'agence immoavons visité le 7 juin 2024 et procédé à l’estimation du bien sis:

**Pech Pointu 46350 LAMOTHE-FENELON**

**Cadastre : C773 à 775, C877 à C887, C892? C893, C896, C1283 pour une contenance cadastrale totale de 81316 m².**

**Situation et description :**

**1 Maison d'habitation d'environ 115 m² en pierre, élevée sur sous sol complet.**

**- Rdc, entrée, séjour, cuisine, chambre, salle d'eau et wc.**

**- Etage, palier, 2 chambres, salle d'eau et wc.**

**- Rez de jardin, caves.**

**1 Atelier / pool house d'environ m².**

**1 Grange d'environ m².**

**Etables pour un total d'environ m².**

**1 Hangar d'environ m².**

**1 Annexe d'environ m².**

**1 Piscine.**

**L'ensemble en situation calme, non isolée avec jolie vue.**

Les superficies mentionnées sur ce document ne sont pas garanties, et pour l'évaluation qui va suivre la propriété est considérée libre de toute occupation.

Aucun diagnostic technique ne nous ayant été communiqué (exposition au plomb, état parasitaire, état de l'installation électrique, état de l'installation de gaz, recherche d'amiante, conformité de l'assainissement, bilan et audit énergétique), l'évaluation qui va suivre repose sur l'hypothèse que les bâtiments concernés n'appellent aucun travaux dont la nécessité serait révélée par les documents précités.

**Avis de valeur vénale :**

Compte tenu de notre expérience du marché local actuel, il nous a semblé préférable et plus avantageux de baser le présent avis sur la valeur de marché globale obtenue par comparaison des ventes récentes de biens similaires réalisées sur des secteurs comparables plutot que sur la valeur technique brute.

L'incidence de la valeur du support foncier est intégrée dans la valeur de marché globale ici exprimée.

Considérant que la valeur vénale est l'intervalle de prix le plus probable dans lequel un bien immobilier est susceptible de se vendre compte tenu des valeurs des transactions locales et momentanées constatées sur le marché immobilier régional, l’évaluation qui va suivre est objective, faisant abstraction de toute considération personnelle quelconque et tient compte des caractéristiques du bien, (matériaux, surfaces, orientation, disposition, de son état et des éventuels travaux à effectuer) : les valeurs données sont celles que tout acquéreur sérieux payant de ses propres deniers serait appelé à verser au vendeur dans le cas d’une vente amiable de gré à gré consentie aux conditions normales tenant compte du marché immobilier actuel.

Afin de procéder à l’accomplissement de notre mission, nous avons visité les lieux en détail, et nous avons par la suite, en notre agence, effectué une étude comparative et calculé les différentes valeurs.

A la date du 18 juin 2024l'ensemble du bien pourrait être estimé entre **320 000 € et 340 000 € net vendeur.**

Sous toutes réserves, notamment des fluctuations du marché.

**Fait à SOUILLAC, 18 juin 2024.**

Pour l'Agence

Thierry Deviers