|  |  |
| --- | --- |
|  | PLEIN SUD  l'agenceimmo  2 place Doussot - 46200 SOUILLAC  www.pleinsudimmo.fr  contact@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 Mme DEMARZIT Martine.**

Nous, PLEIN SUD l'agence immo avons visité le 28 05 2024 et procédé à l’estimation du bien sis:

**62 Avenue de Toulouse 46200 SOUILLAC**

**Parcelle : AL158 pour une contenance castrale globale de 891m²**

**Situation et description :**

Maison d’habitation des années 60 de type 4 élevée sur sous-sol.

En rez de jardin : Un studio d’environ 30m² (pièce à vivre, salle d’eau et wc), sous sol technique sur 70 m² environ (chaufferie et cave).

Au 1er étage sur 100m² environ : Entrée, cuisine, salon, 2 chambres, salle d'eau et wc, couloir.

Jardin partiellement clos de 891m².

La maison réclame des travaux de mise aux normes et une grosse rénovation intérieure.

La situation en bord de voie passante et bruyante (D820) est aussi en prendre en compte et occasionnera une pondération du prix dans le présent avis de valeur.

Les superficies mentionnées sur ce document ne sont pas garanties, et pour l'évaluation qui va suivre la propriété est considérée comme 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 29 05 2024 l'ensemble du bien pourrait être estimé entre  **70 000 € et 80 000 €.**

Sous toutes réserves, notamment des fluctuations du marché.

**Fait à SOUILLAC, 29 05 2024.**

Pour l'Agence

Thierry Deviers