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

AVIS DE VALEUR LOCATIVE

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

A la demande de Mr et Mme Moray & Caroline JOHNSON.

Nous, PLEIN SUD l'agence immo avons visité le 16 octobre 2023 et procédé à l’estimation de la valeur locative du bien sis:

Caminel 46300 FAJOLES

Situation et description :

Au calme sur un beau parc arboré de 2 ha48 avec piscine et jolie vue dégagée sur la campagne, grande et lumineuse Maison en pierre crépie qui développe 203 m² habitables répartis en espaces généreux dont 4 chambres et belles surfaces de séjour salon.

RDC : Grande terrasse avec vue de 90 m², séjour de 41,8 m² avec cheminée, salon de 34 m², cuisine de 13,4 m², entrée et couloir de 13,5 m², cellier de 3 m², wc de 1,6 m², chaufferie/buanderie de 16 m².

Etage : Couloir de 9,5 m², 4 grandes chambres de 15,4 m², 16,3 m², 20,4 m² et 20,8 m², salle de bains avec wc de 8,8 m², salle d'eau de 5,7 m², wc de 1,3 m².

Chauffage au fuel (chaudière Chappée) et bois (poêle Invicta). Fosse septique.

Piscine de 8 x 4 au sel sécurisée avec barrières.

Points Forts : Très bonne situation géographique entre Sarlat et Rocamadour et proche de la rivière Dordogne, calme et tranquilité, beau parc,4 grandes chambres et belles pièces à vivre.

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.

Marché locatif régional :

La demande de logements destinés à la location saisonnière est toujours aussi forte régionalement en haute saison grace au très grand nombre de sites touristiques majeurs à proximité (Sarlat, Rocamadour, Vallée de la Dordogne, Lascaux, Padirac, St Cirq Lapopie, etc.)

Avis de valeur locative :

Considérant que la valeur locative estimée est l'intervalle de prix le plus probable dans lequel un bien immobilier est susceptible de se louer compte tenu des valeurs locatives 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 locataire sérieux payant de ses propres deniers serait appelé à verser au bailleur dans le cadre d’une location meublée hebdomadaire consentie aux conditions normales tenant compte du marché locatif 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 16 octobre 2023  **la valeur locative de l'ensemble du bien pourrait être estimée entre 2000€ et 2200€ par semaine en haute saison, entre 1600€ et 1800€ par semaine en moyenne saison, entre 800€ et 1500€ par semaine en basse saison, soit une rentabilité annuelle comprise entre 22000€ et 30000€**

Sous toutes réserves, notamment des fluctuations du marché.

Fait à SOUILLAC, 16 octobre 2023.

Pour l'Agence

Thierry Deviers