|  |  |
| --- | --- |
|  | PLEIN SUDl'agenceimmo2 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 BEUKINGA.**

Nous, PLEIN SUDl'agence immo avons visité et procédé à l’estimation du bien sis:

**Pech Lavergne Croscanty 46240 CANIAC-DU-CAUSSE**

**Cadastre E371 E372 E375**

**Situation et description :**

Maison d’habitation d’environ 137m² construite en 1998 en position dominante et calme sur 34290m² de terrain avec vues.

RDC : Entrée par véranda, grande pièce à vivre d’environ 60m² ( salon + salle à manger) avec cheminée, Cuisine indépendante équipée, Arrière cuisine, Chambre en suite, Bureau, Salle de bains, Wc indépendants.

A l'étage, une chambre et sa salle d'eau.

Garage.

Points positifs :

Très belles vues, situation calme et dominante, grand terrain constructible sur une partie.

Points négatifs :

Maison en assez mauvais état de second oeuvre. 2 chambres seulement, Terrain peu planté,

Caniac du Causse est souvent jugé ‘trop loin de tout’.

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 plutôt 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 20 11 2023 l'ensemble du bien pourrait être estimé :

**Entre 200 000 et 210 000 € net vendeur.**

Sous toutes réserves, notamment des fluctuations du marché.

**Fait à SOUILLAC, 20 11 2023.**

Pour l'Agence

Thierry Deviers