|  |  |
| --- | --- |
|  | 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.

Non accompagné de sa facture, cet Avis de Valeur vénale ne peut-être adossé à un acte juridique.

**A la demande de Mr & Mme DRECOURT JEAN & DANIELLE demeurant :**

**13 Avenue du Commandant RIVIERE 94210 LA VARENNE ST HILAIRE**

Nous, PLEIN SUD l'agence immo avons visité le 25 juin 2024 et procédé à l’estimation du bien sis:

**La Salamonie 24590 BORREZE**

**Cadastre : AH153 AH210 AH212 AH231 AH232 AH233 AH234 pour une contenance cadastrale globale de 14799 m².**

**Situation et description :**

A l’entrée d’un hameau calme sur les hauteurs de BORREZE, très bel enclos formant cour intérieure constitué d’une maison d’habitation en pierre, d’anciennes étables surélevées d’un pigeonnier et converties en maison d’amis et d’une grange, l’ensemble en excellent état de gros œuvre.

La maison distribue sur environ 122m² : En rez-de jardin, entrée par ancien fournil, cuisine, salon, chambre en suite avec salle d’eau et wc. A l’étage, palier, 2 chambres, 1 salle de bains et 1 salle d’eau, 1 wc.

La maison d’amis distribue sur 35m² environ : En rez de jardin, cuisine, chambre salle d’eau et wc, à l’étage 1 chambre ouverte sur une grande terrasse couverte.

La grange offre environ 133 m² au sol.

Le terrain est composé d’un verger mature d’environ 1000m², de 7500 m² de prairie, de 4800 m² de bois, le reste étant occupé par les bâtiments et la cour.

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 juillet 2024 l'ensemble du bien pourrait être estimé entre  **430 000 et 450 000 € .**

Sous toutes réserves, notamment des fluctuations du marché.

**Fait à SOUILLAC,**

Pour l'Agence

Thierry Deviers