|  |  |
| --- | --- |
|  | PLEIN SUD  l'agence immo  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 Madame Sylvie CONSTANT**

**demeurant : 3 Rue du Pigeonnier 46300 SAINT-PROJET.**

Nous, PLEIN SUDl'agence immoavons visité le 11 Avril 2023 et procédé à l’estimation du bien

sis: **3 Rue du Pigeonnier 46300 SAINT-PROJET**

Cadastre : C656 C658

**Situation et description :**

Maison d'habitation et grange sur terrain de 4285m².

Depuis le jardin, un escalier extérieur conduit, au 1er étage, à une terrasse couverte (19.65m²), la maison distribue sur ce niveau : Entrée avec cage d'escalier (7.84m²), couloir (8.90m²), cuisine (10.33m²), salon (19m²), salle à manger (13.15m²), chambre (13.22m²), salle d'eau (3.14m²), wc (1.76m²).

Au deuxième étage : Palier (8.14m²), couloir (7.53m²), 4 chambres (18.60m², 13.34m², 13.06m², 7.50m²),salle de bain et wc (4.71m²) .

Au 3eme étage : grenier.

En rez-de-jardin : Chaufferie, garage, atelier.

Une grange de 100m² en bon état de gros-œuvre.

Beau jardin clos avec verger. Village sans commerce.

Avantages : Belle situation en limite de village sur jardin clos avec verger, gros-oeuvre en bon état.

Inconvénients : Maison sur 3 niveaux, manque de charme (crépi ancien, aspect massif) , petites surfaces en pièces de vie, rafraichissement à prévoir.

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 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 :**

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 10 mai 2023l'ensemble du bien pourrait être estimé

entre **230000€ et 250000€ net vendeur.**

Sous toutes réserves, notamment des fluctuations du marché.

**Fait à SOUILLAC, 10 mai 2023.**

Pour l'Agence

Thierry Deviers