|  |  |
| --- | --- |
|  | PLEIN SUDl'agence immo2 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 Mme AUMAITRE Marie Claude**

Nous, PLEIN SUDl'agence immoavons visité le 5 mai 2023 et procédé à l’estimation du bien sis:

**Rue des Pargueminiers 46300 GOURDON**

Cadastre :AD4, AD5, AD6 pour une contenance cadastrale de 1194m²

**Situation et description :**

Maison d'habitation de construction traditionnelle des années 60, élevée sur 2 niveaux avec soubassements en pierre du pays.

Le rez de jardin distribue sur environ 86 m² : Garage, cuisine, 2 chambres, salle d'eau, chaufferie (chauffage central fuel), dégagement.

Le 1er étage (Rez de chaussée côté rue, 1er étage coté jardin) distribue sur environ 88 m² : Entrée, couloir, cuisine, séjour avec cheminée (insert), 2 chambres, salle d'eau, wc.

L'ensemble offre une surface habitable d'environ 140 m² , pour une surface totale de 174m².

Un Balcon / terrasse avec vue sur le jardin est accessible depuis la cuisine du 1er étage

Terrain clos, en longueur avec petit abri de jardin.

La maison est reliée au tout à l'égout, chauffage central Fuel (chaudière récente),+ Insert bois dans la cheminée du séjour.

La maison est située dans une rue très passante et très bruyante de Gourdon. Elle présente quelques fissures extérieures.

Le rez de jardin, de par la configuration naturelle en pente du terrain, est 'contre terrier' sur sa partie Sud, situation occasionnant une humidité sévère des murs et le très mauvais état constaté du second oeuvre de ce niveau.

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 19 juin 2023l'ensemble du bien pourrait être estimé

entre **70 000 € et 80 000 € net vendeur.**

Sous toutes réserves, notamment des fluctuations du marché.

**Fait à SOUILLAC, 19 juin 2023.**

Pour l'Agence

Thierry Deviers