|  |  |
| --- | --- |
|  | 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 Monsieur Patrick SANZ demeurant :**

**Rue Jean Jaures 46300 GOURDON**

Nous, PLEIN SUDl'agence immoavons visité le 23 février 2024 et procédé à l’estimation du bien sis:

**665 Rue Jean Moulin 46300 GOURDON**

**Cadastre AE278**

**Situation et description :**

Maison d'habitation en pierre d'environ 200m² habitables sur terrain de 2830m².

La maison réclame quelques travaux de rafraîchissement intérieur.

Rez de chaussée : Entrée 9m², couloir 5.1m², salon 41m², cuisine 12m², chambre 19.3m², chambre 15m², wc 2m², salle d'eau 5.2m².

Etage : Palier et couloir 11m², chambre 10.3 m², chambre 9.35m², salle d'eau 4.5m², 2 greniers 10 et 15m².

Rez de jardin : Dégagement 3.7m², buanderie / chaufferie 13.7m², cellier 16.51m², garage 22m², atelier et diverses pièces 53m².

Tout à l'égout.

Situation : Quartier résidentiel.

Points négatifs : Proximité du Projet de rocade du contournement Gourdon.

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 15 mars 2024l'ensemble du bien pourrait être estimé

entre **240 000 € et 250 000 € net vendeur.**

Sous toutes réserves, notamment des fluctuations du marché.

**Fait à SOUILLAC, 15 mars 2024.**

**Pour l’Agence**

**Thierry Deviers**