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

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

**A la demande de Maître Stéphane Maubrey notaire à Souillac, dans le cadre de la succession de Madame Magalie SOULIER.**

Nous, PLEIN SUDl'agence immoavons visité le 3 avril 2024 et procédé à l’estimation du bien

sis : **24 chemin des écureuils 46200 LANZAC. Parcelle A122.**

**Situation et description :**

Dans un hameau charmant de la vallée de la Dordogne, à proximité d'un château et à 2km environ de Souillac et de ses commerces, jolie maison de village en pierres du pays avec toiture en ardoise à 4 pans.

La maçonnerie est en bon état, la charpente en chêne aussi, la couverture en ardoises sur voliges réclame un suivi (un outeau au moins présente un défaut d'étanchéité). L’isolation en laine de verre déroulée à même le sol du grenier empêche une inspection totale.

La maison distribue :

En Rdc : Entrée 7.50m², séjour 35.80m², cuisine 7.50m², salle d'eau 4.80m², wc 1.50m².

Au 1er étage : Pièce palière 7.50m², chambre 15.30m² avec salle d'eau et wc 5.30m², chambre 11.50 m², chambre 11m².

Au 2ème étage (Entrée par porte ouverte à 4m du sol sur le mur SO uniquement accessible avec une échelle) : Grenier.

La maison est très encombrée, très mal présentée et réclame de gros travaux de rafraichissement et de mise aux normes. (Cuisine, pièces d'eau, enduits et peintures, isolation, etc.). Chauffage Central Gaz, simple vitrage sur tous les ouvrants, l'installation électrique comporte un tableau assez récent.

Dépendances :

Grangette mitoyenne d'environ 20m² (ouverture impossible).

Abri de jardin en bois.

Jardin clos, 2 portails en fer forgé.

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.

L’ensemble du bien pourrait être estimé entre **80 000 € et 90 000 € net vendeur.**

Sous toutes réserves, notamment des fluctuations du marché.

**Fait à SOUILLAC, le 4 avril 2024.**

Pour l'Agence

Thierry Deviers