|  |  |
| --- | --- |
|  | 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 HERLEDAN Julien & Élodie,**

Nous, PLEIN SUD l'agence immo avons visité le 6 novembre 2024 et procédé à l’estimation du bien sis : **2876 Route de Millac 24370 PECHS-DE-L'ESPERANCE** Cadastré A975

**Description :**

Maison d’habitation à ossature bois d'une surface habitable d’environ 113m² en bon état de gros-œuvre sur un terrain de 1.268m² avec petit abri de jardin et piscine au sel chauffée.

Rdc : Entrée, séjour, cuisine, cellier, chambre, salle d’eau et WC, terrasse couverte.

Étage : Palier, 2 chambres, salle d’eau et WC.

La situation calme sans être isolée, la présence d’une piscine en excellent état, le nombre de chambres, font de cette maison un objet idéal pour la location saisonnière.

**Situation :**

Les Pechs de l'Espérance est une petite commune de la Dordogne, qui compte environ 500 habitants. Malgré sa taille modeste, elle offre un cadre de vie agréable et est située à quelques kilomètres seulement des services essentiels, tels que commerces de proximité, restaurants et services de loisirs .

L'un des principaux atouts de cette commune est sa proximité avec la rivière Dordogne, connue pour ses paysages magnifiques et ses activités nautiques, qui attire de nombreux touristes chaque année.

De plus, Les Pechs de l'Espérance est une porte d’entrée pour le Périgord Noir et Sarlat-la-Canéda, une ville emblématique de la région. Sarlat est célèbre pour son patrimoine médiéval, ses ruelles pavées et ses marchés locaux, ce qui en fait une destination prisée des touristes.

**Avis de valeur vénale :**

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.

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.

A la date du 19 novembre 2024 l'ensemble du bien pourrait être estimé

entre  **240 000 € et 260 000 €.**

Sous toutes réserves, notamment des fluctuations du marché.

**Fait à SOUILLAC,**

Pour l'Agence

Thierry Deviers