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

**A la demande de Mme VANBAELINGHEM demeurant :**

**1 Rue des Lignières 41300 PIERREFITTE SUR SAULDRE**

Nous, PLEIN SUD l'agence immo avons visité le 11 06 2024 et procédé à l’estimation du bien sis:

**242 Rue des écoles 46350 CALES**

**Cadastre AB120 AB121 Pour une contenance cadastrale totale de 1675m²**

**Situation et description :**

**Maison d’habitation en pierre sous crépi d’une surface d’environ 91m².**

**Rdc : Entrée 6m², cuisine 12.40m², salon 20m², 2 chambres de 12.50m², bureau 13.50m², salle d’eau 4m², wc 1.30m², couloir 8.10m², dégagement 1m².**

**Étage : Grenier.**

**Simple vitrage, pas d’isolation, électricité récente.**

**Chauffage électrique + cheminée.**

**Garage indépendant.**

**Jardin plat et clos**

**Tout à l’égout.**

**L’ensemble en mauvais état intérieur nécessite un gros rafraîchissement.**

**La situation en bord de voie passante et touristique (RD673 vers Rocamadour) est un vrai point négatif.**

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.

A la date du 21 06 2024 l'ensemble du bien pourrait être estimé

entre : **110 000 € et 120 000 € net vendeur.**

Sous toutes réserves, notamment des fluctuations du marché.

**Fait à SOUILLAC, 21 06 2024.**

Pour l'Agence

Thierry Deviers