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

**A la demande de Mme ARNAUD GISELLE demeurant :**

**Les écrins d'Aliénor- Rue Denfert-Rochereau 47000 AGEN**

Nous, PLEIN SUD l'agence immo avons visité le 5 octobre 2024 et procédé à l’estimation du bien sis:

**2117 Route de Malagorce 46600 CUZANCE - Cadastre C434.**

**Situation et description :**

#### **Cuzance (46600)**

Cuzance est un **village rural** situé dans le département du **Lot**, en région **Occitanie**. Avec une population d'environ **632 habitants**, appelés les Cuzançois, la commune s'étend sur une superficie de **29,7 km²**.

##### **Vie Économique**

La vie économique de Cuzance repose principalement sur l'**agriculture**, qui est un pilier essentiel de la communauté locale. Les agriculteurs de la région se consacrent à l'élevage, notamment de bovins et de ovins, ainsi qu'à la culture de produits locaux. Cette activité agricole est souvent associée à des pratiques durables, mettant en valeur les produits du terroir qui peuvent être commercialisés sur les marchés locaux et régionaux. En outre, le village commence à développer des initiatives de **tourisme rural**, attirant des visiteurs intéressés par la nature et les activités de plein air.

#### **Martel, Chef-lieu de Canton**

**Martel** joue un rôle crucial dans la région. Connue sous le nom de **"ville aux sept tours"**, Martel est une cité médiévale fondée au XIe siècle, célèbre pour son patrimoine historique et possède un attrait touristique majeur.

**Le Bien**

Maison d'habitation de construction traditionnelle d'environ 137m² élevée sur 2 niveaux distribuant :

Rdc : Entrée, cuisine, cellier, salon, couloir, salle à manger, vestiaire, salle d'eau et wc.

Étage : Palier, couloir, 3 chambres, salle d'eau et wc.

La maison construite au début des années 70 présente une usure normale de son gros œuvre et de son second œuvre qui appelle en particulier un rafraîchissement et des travaux d’amélioration de l’isolation et du mode de chauffage.

Terrain arboré de 1800m².

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 majeurs dont la nécessité serait révélée par les documents précités et que la toiture non visitée ne réclame pas de travaux particuliers.

**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 15 octobre 2024 l'ensemble du bien pourrait être estimé

entre **210 000 € et 230 000 €**

Sous toutes réserves, notamment des fluctuations du marché.

**Fait à SOUILLAC,**



Pour l'Agence

Thierry Deviers