|  |  |
| --- | --- |
|  | 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 Mesdames ROUAM Valérie et GAUCHARD Catherine,**

Nous, PLEIN SUD l'agence immo avons visité le 18 octobre 2024 et procédé à l’estimation du bien sis : **6 Chemin du Bastion 24370 CARLUX** - cadastre : C1394 C1395 C1586 C2181 C2185

**Situation :**

Carlux est un charmant village de 627 habitants du département de la Dordogne, en région Nouvelle-Aquitaine.

Sa situation entre Souillac et Sarlat en fait un point de départ idéal pour explorer à la fois le Quercy et le Périgord.

Doté des services et commerces de proximités, bénéficiant du charme de la rivière Dordogne, célèbre pour ses sites naturels et historiques (Châteaux, grottes préhistoriques, villages médiévaux) et ses activités de plein air, comme la randonnée, la pêche et le canoë-kayak, Carlux est un village attractif.

 **Description :**

Maison d’habitation en pierre du pays sans doute construite au début du 19ème siècle en très bon état de gros œuvre (toiture et charpente refaites au milieu des années 1980) est en position dominante avec une vue lointaine sur la vallée, dans un hameau calme de quelques maisons.

Elle distribue sur environ 128m² :

Rez de chaussée : Cuisine équipée récente, grand salon avec cantou, espace bureau dans l’ancien fournil, wc, grande terrasse.

1er étage : Couloir, 4 chambres (dont une avec entrée indépendante), 1 salle d’eau avec wc.

Double vitrage anti-effraction, chauffage électrique (radiateurs radiants) + poêle Godin performant dans la cheminée.

Carport, Atelier, abris.

Beau terrain de 7315m² (essentiellement prairies).

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 plutot 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 18 octobre 2024 l'ensemble du bien pourrait être estimé

entre **280 000 et 300 000 €**

Sous toutes réserves, notamment des fluctuations du marché.

**Fait à SOUILLAC,**

Pour l'Agence

Thierry Deviers