|  |  |
| --- | --- |
|  | PLEIN SUD  l'agenceimmo  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 Mme MARTIN/GEVERS KATHERINA demeurant :**

**25 RUE MOZART 92000 NANTERRE**

Nous, PLEIN SUDl'agence immoavons visité le 30 07 24 et procédé à l’estimation du bien sis:

**l'abbaye nouvelle 46300 LEOBARD**

**Situation et description :**

**EXCLUSIVITE -** Proche d'un joli village, sur 3481 m² arborés avec piscine, cette charmante et authentique **Propriété de caractère** dispose de nombreux atouts - 2 habitats distincts en pierre disposant de beaux volumes agréables à vivre aménagés et à convertir. Grand garage et sous-sol.

**La Maison.** **RDJ.** Garage de 50,49 m², cave de 45 m², atelier de 26,3 m². **RDC.** Séjour avec cheminée de 37,7 m², salle à manger de de 30,3 m² inclus surface cuisine, dégagement de 2,85 m² et 4,13 m² avec armoire de rangement,4 chambres dont 1 de de 8 m² (chambre ou bureau), 10,6 m², 12,81 m², 14 m², 2 salles d'eau dont 1 avec wc de 4 m² et 4,5 m², wc de 1,23 m². **Etage.** Grenier de 30 m².

Chauffage électrique et bois. Fosse septique.  
  
 **La Dépendance.** en partie aménagée : Pièces en **rdc** de 29,54 m², 43,77 m² et 45,28 m² - **Etage** : pièce de vie de 17,42 m², 2 chambres de 11,65 m² et 11,28 m², salle d'eau wc de 5,62 m². Auvent de 27,53 m². Double vitrage.

**Piscine de 10 x 5 sécurisée au sel avec plages.**

Les informations sur les risques auquel ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques [www.georisques.gouv.fr](https://www.georisques.gouv.fr/)

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 30 07 24l'ensemble du bien pourrait être estimé entre  **et 280 000 € net vendeur.**

Sous toutes réserves, notamment des fluctuations du marché.

**Fait à SOUILLAC, 30 07 24.**

Pour l'Agence

Thierry Deviers