



Steph'Immo
CONCEPT



STEPH' IMMO CONCEPT

453, Lotissement de la Dame Blanche - Salins-les-Thermes

73600 SALINS FONTAINE

06 75 02 32 89

contact@stephimmoconcept.com

<http://www.stephimmoconcept.com>

AVIS DE VALEUR

AVIS DE VALEUR

L'AGENCE

STEPH' IMMO CONCEPT , ci-après désignée "**l'Agence**" ou "**le Mandataire**" , nom commercial de STEPH' IMMO CONCEPT , SARL (EURL) au capital de 3 000 euros, dont le siège social est situé 453 Lotissement de La Dame Blanche Salins-Les-Thermes 73600 SALINS-FONTAINE , immatriculée au RCS Chambéry sous le n° 888 298 692 , titulaire de la carte professionnelle portant la mention Transaction sur immeubles et fonds de commerce n° CPI 7301 2020 000 045 241 délivrée par Chambéry , représentée par Stéphanie HURARD Représentant Légal , dument habilité(e) à l'effet des présentes,

Adhérente de la caisse de Garantie GALIAN ASSURANCES dont le siège est sis 89, rue de La Boétie 75008 PARIS sous le n° B 01054616 , et garantie pour un montant de 120 000 € euros,

Titulaire du compte séquestre n° 08015396249 ouvert auprès Caisse d'Epargne ,

Titulaire d'une assurance en responsabilité civile professionnelle souscrite auprès de MMA IARD sous le numéro de police 120 137 405 ,

Adhérent de la **Fédération Nationale de l'Immobilier (FNAIM)**, ayant le titre professionnel d'AGENT IMMOBILIER obtenu en France dont l'activité est régie par la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 (dite « loi Hoguet ») et son décret d'application n° 72 678 du 20 juillet 1972 (consultables en français sur www.legifrance.gouv.fr), et soumis au code d'éthique et de déontologie de la FNAIM intégrant les règles de déontologie fixées par le décret n° 2015 1090 du 28 août 2015 (consultable en français sur www.fnaim.fr).

MISSION

A la demande de

Se déclarant propriétaire du bien situé .

Nous sommes missionnés afin de donner notre avis sur la valeur vénale dudit bien. Le contexte de notre intervention est le suivant :

A cet effet, nous nous sommes rendus sur les lieux le , afin de procéder à une visite en présence de .

DEFINITION DE LA VALEUR VENALE

La valeur vénale est le prix auquel un droit réel peut raisonnablement être transmis en cas de mise en vente amiable au moment de l'estimation, les conditions suivantes étant supposées réunies :

- la libre volonté du vendeur,
- l'existence d'au moins plusieurs acquéreurs potentiels,
- l'existence d'un délai raisonnable pour la vente, compte tenu de la nature du bien et de la situation du marché,
- le maintien de la valeur à niveau sensiblement stable pendant ce délai,
- des conditions normales de mise en vente et de publicité,
- l'absence de convenances et contraintes personnelles influençant les parties à la vente.

Peuvent être considérés comme des synonymes de la valeur vénale les termes de valeur marchande, prix de marché.

SITUATION JURIDIQUE DU BIEN OU DES DROITS REELS ESTIMES

Cadastré section n ° d'une contenance totale de .

Dans un ensemble immobilier soumis au régime de la copropriété tel que défini par la loi du 10 juillet 1965 situé .

Lot n° et les (/ èmes) .

SITUATION PHYSIQUE DU BIEN

DESCRIPTIF SOMMAIRE DU BIEN

Etat intérieur :

Sols, murs, plafonds :

Mode de chauffage et état :

Electricité, état apparent :

Sanitaires, état apparent :

Exposition, Vue, Environnement :

Situation juridique au jour de la mise en vente :

Les éléments d'appréciation :

VALEUR VENALE RETENUE

Notre estimation est établie sous forme d'une étude croisée du marché, avec des biens similaires (biens à la vente, sous compromis, vendus...) dans un environnement comparable et sur une période donnée (dernier semestre).

Sous les réserves énoncées ci-dessous, elle tient compte des caractéristiques du bien, avec ses avantages et inconvénients.

Compte tenu du marché actuel, nous vous informons que la valeur vénale de votre bien selon nous, à ce jour, se situe dans une fourchette de prix de vente comprise entre € et €.

Il conviendra de renouveler cet avis de valeur si votre projet de mise en vente est supérieur à trois mois, afin de disposer de données fiables et pertinentes.

RESERVES

Le présent avis de valeur est déterminé sans avoir pu prendre connaissance des éléments suivants ni procéder aux démarches ci-après, susceptibles de faire varier significativement la détermination de la valeur vénale :

- le dossier de diagnostic technique, le carnet numérique de l'immeuble et l'éventuel règlement de copropriété ;
- le respect des règles de sécurité en matière de piscine privée ;
- le respect de prescriptions et de conformité en matière d'assainissement individuel ;
- des examens juridiques approfondis (certificat d'urbanisme, titre de propriété, surface, etc.), faisant apparaître des servitudes particulières, des engagements contractuels ou l'existence d'éléments pouvant compromettre la sécurité du bâti et/ou la santé de ses occupants ;
- les règles d'urbanisme, notamment celles relatives aux droits à bâtir ou à reconstruire, le bien étant estimé en l'état sans modification du bâti existant ni de l'utilisation actuelle ou de l'optimisation du terrain ;
- les réglementations éventuellement applicables relatives à l'accessibilité et aux établissements recevant du public (ERP).

Cet avis de valeur ne peut pas être assimilé à une expertise, laquelle doit être établie par un expert immobilier.

Le présent avis de valeur est réalisé sur la base de valeurs de marchés antérieures à l'épidémie du nouveau Coronavirus (COVID 19), déclarée « pandémie mondiale » le 11 mars 2020 par l'Organisation Mondiale de la Santé (OMS). Les conséquences de cette crise sur l'activité économique du pays en général et sur les marchés immobiliers en particulier ne peuvent être évaluées à ce jour. Les valeurs retenues sont donc susceptibles de variation, et il est recommandé de les actualiser régulièrement.

Le demandeur de l'avis de valeur soussigné déclare avoir pris connaissance des réserves ci-dessus énoncées et est informé qu'il ne peut l'utiliser de façon partielle, le présent avis formant un tout indivisible.

Fait à SALINS FONTAINE , en deux exemplaires le .

Stéphanie HURARD