

Avis de Valeur.

Valeur vénale d'un bien immobilier.



Propriétaires : Monsieur Dubois
Adresse : Champ de la liberté,
82140 St Antonin Noble Val

1. DONNEUR D'ORDRE

Le présent rapport consiste à l'évaluation en valeur vénale du bien immobilier, le rapport est établi à la demande de : Madame X

Chemin du chêne,
82140 St Antonin Noble Val

Ce rapport a été rédigé à la suite de notre visite le : 01/01/2026

2. DESIGNATION DU BIEN IMMOBILIER

- **Adresse complète du bien** : Champ de la liberté, 82140 St Antonin Noble Val
- **Description** :

Cette maison est située sur les hauteurs de Saint-Antonin-Noble-Val, à seulement 10 minutes du centre-ville. Le village offre toutes les commodités nécessaires, telles qu'une pharmacie, des médecins, des écoles, des supermarchés, et bien d'autres services.

La maison est une ancienne ferme en pierre qui dispose de deux niveaux. Un bel escalier en pierre mène au 1^{er} étage.

En entrant on arrive dans le séjour de 63m² avec une cuisine ouverte, beau poêle à bois et des portes fenêtres menant sur une terrasse avec une magnifique vue sur la forêt.

A côté du séjour se trouve une petite chambre d'enfant de 13m².

Ensuite un escalier design mène vers le rez-de-chaussée où se trouve un WC indépendant de 3m², une belle chambre de 15m², puis une magnifique suite parentale de 40m² avec une cheminée, une salle d'eau avec douche à l'italienne, double lavabo et toilette. Cette chambre dispose de grandes baies vitrées, et se trouve en réalité sous la terrasse du 1^{er} étage.

Il y a une dépendance en pierre qui a été transformée en petite maison d'amis.

La piscine a été construite dans une ancienne ruine, donc elle est complètement entourée de murs.

Le terrain de 6000m² se trouve autour de la maison et dispose de beaux arbres.

3. PHOTOS



DISC Immobilier

54 avenue du Dr Paul Benet
82140 Saint Antonin Noble Val
www.disc.immo

4. ETAT GENERAL DE L'IMMEUBLE

Dans la cuisine ainsi que dans le salon, il y a du beau plancher. Il y a du carrelage dans la salle d'eau et dans les deux chambres.

Les fenêtres disposent double vitrage et les menuiseries sont en bois. Le système de chauffage est électrique et poêle à bois.

Les murs sont en pierre, et dispose d'anciens éléments dans la chambre tel que des niches et une ancienne cheminée. La piscine mesure 4x4mètres et dispose d'une profondeur maximum de 1.50m.







La maison est reliée à une fosse septique qui correspond aux normes actuelles.

La taxe foncière est de 253 € par an.

5. DIAGNOSTICS ET ASSAINISSEMENT

Conclusion des diagnostics :

Les diagnostics immobiliers peuvent inclure, selon le bien, le DPE, l'amiante, le plomb, l'électricité, le gaz, les termites et les risques naturels et technologiques. Leurs résultats ont un impact sur le prix.

	Prestations	Conclusion
	CREP	Lors de la présente mission il a été mis en évidence la présence de revêtements contenant du plomb au-delà des seuils en vigueur.
	Amiante	Dans le cadre de la mission, il n'a pas été repéré de matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante.
	Etat Termite/Parasitaire	Il n'a pas été repéré d'indice d'infestation de termites.
	Électricité	L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies pour laquelle ou lesquelles il est vivement recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt).
	Etat des Risques et Pollutions	L'Etat des Risques délivré par MRT DIAG en date du 28/09/2025 fait apparaître que la commune dans laquelle se trouve le bien fait l'objet d'un arrêté préfectoral n°82-2023-06-08-00001 en date du 08/06/2023 en matière d'obligation d'Information Acquéreur Locataire sur les Risques Naturels, Miniers et Technologiques.
	DPE	<div> <div>401</div> <div>13</div> <div>F</div> </div>

Conclusion de l'assainissement :

Le rapport d'assainissement est un document qui vérifie la conformité du système d'évacuation des eaux usées d'un bien, qu'il soit raccordé au tout-à-l'égout ou en assainissement individuel. Il informe sur l'état des installations et sur d'éventuels travaux à prévoir pour respecter la réglementation en vigueur.

CONCLUSION :

X Absence de défaut : pas de travaux à prévoir

- ☐ NON CONFORME avec risque sanitaire : travaux 4 ans ou 1 an si vente
- ☐ NON CONFORME avec risque environnemental : travaux 4 ans ou 1 an si vente
- ☐ NON CONFORME sans risque majeur : travaux 1 an si vente
- ☐ Absence d'installation : travaux dans les plus brefs délais
- ☐ Recommandation d'entretien

DISC Immobilier

54 avenue du Dr Paul Benet

82140 Saint Antonin Noble Val

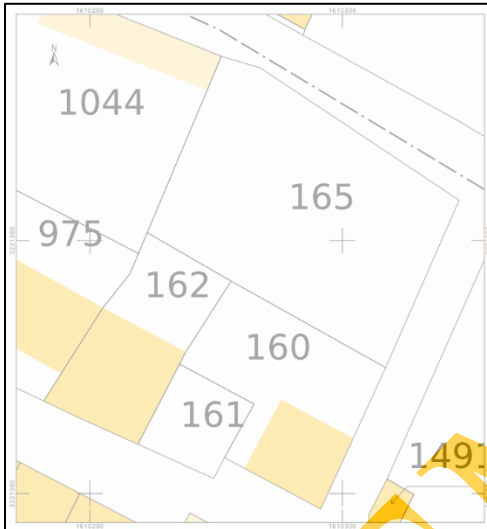
www.disc.immo

6. PLAN CADASTRAL

Ci-dessous sont listées les parcelles cadastrales correspondant à cette propriété :

Matrices cadastrales :

Section	Nr.	Nature	Contenance indicatifs
X	165	Maison + terrain	6250 m ²



Source : www.cadastre.gouv

7. URBANISME :

La nature de chaque parcelle est déterminée par le Plan Local d'Urbanisme (PLU). Le PLU est élaboré par la Communauté des Communes ou la Commune. Chaque catégorie de parcelle répond à des règles différentes et ont donc un impact sur la valeur de celles-ci.

Les zones du PLU :

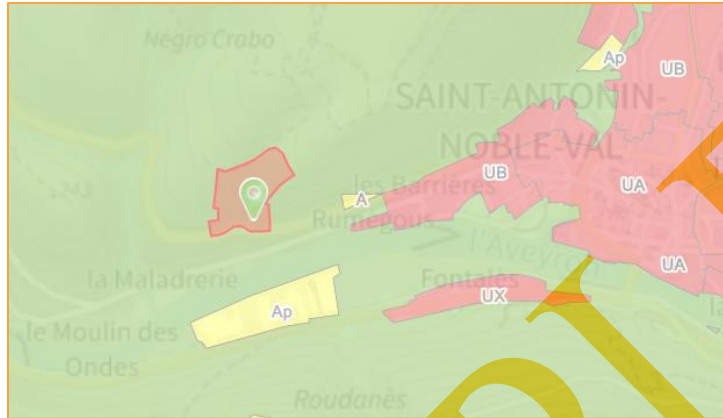
- **Zones U (urbaines) :** secteurs déjà urbanisés et équipés (ex. UA, UB, UC), où les constructions sont autorisées selon des règles précises.
- **Zones AU (à urbaniser) :** secteurs destinés à être urbanisés à moyen ou long terme, après réalisation des équipements nécessaires.
- **Zones A (agricoles) :** zones protégées réservées à l'activité agricole, où les constructions sont très limitées.
- **Zones N (naturelles et forestières) :** zones à préserver pour leurs qualités naturelles, paysagères ou écologiques, avec des constructions en principe interdites ou très encadrées.

DISC Immobilier

54 avenue du Dr Paul Benet
82140 Saint Antonin Noble Val
www.disc.immo

Les zones de ce bien sont les suivantes :

Référence cadastrales	Contenance	Zones PLU
Section X parcelle 165	6250 m ²	ZN



Source : www.géoportail-urbanisme.gouv.fr

Pour plus d'informations, veuillez consulter le site suivant : www.géoportail-urbanisme.gouv.fr

8. AVIS VALEUR VENALE

Au regard de la contenance totale, la situation géographique et l'état général de cet ensemble immobilier nous estimons la valeur vénale du bien immobilier à :

230.000 €

Deux-cent-trente mille euros

NOTES IMPORTANTES :

La valeur vénale correspond au prix le plus probable auquel un bien ou un droit immobilier pourrait être cédé dans des conditions normales de marché, lors d'une vente amiable, à la date de l'expertise. Il n'est pas tenu compte de surenchères éventuelles émanant d'un acheteur éventuel agissant en Raison d'une convenance particulière. Ce document est un Avis de valeur et non pas une évaluation dite conforme aux normes européennes d'évaluation immobilières (TEGOVA).

Fait à Saint Antonin Noble Val, le 1 février 2026.

R. DIJKMANS

Expert évaluateur agréé



DISC Immobilier

54 avenue du Dr Paul Benet

82140 Saint Antonin Noble Val

www.disc.immo