|  |
| --- |
| **AVIS DE VALEUR** |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |

Je soussigné(e), Emmanuelle Alazard, de la Sarl Quercy Transactions, 3, place Jean-Jacques Chapou, 46000 CAHORS (Lot), atteste par la présente avoir visité le 04/12/24, une Maison Ancienne sis 6 rue du vieux bourg 46090 PRADINES appartenant à Mr ILLESCAS Louis et ses frères et soeurs.

|  |
| --- |
| **Descriptif** |

Belles maisons de village en pierre offrant une vue exceptionnelle sur le Lot. La première maison dispose de 103 m² habitable et de 122.8 m² de surface utile comprenant 3 chambres et 2 salles de bains. Le séjour en plafond cathédrale de 49.7 m² amène à une splendide véranda vue sur la rivière. La deuxième maison, loué dispose de 53,9 m² habitable et de 39.02 m² de surface utile comprenant un séjour de 30.2 m², 2 chambres et une salle de bain. Celle-ci à deux terrasses couvertes. Les deux biens ont chacun leur garage, leur jardin et leur entrée indépendante. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques: www.georisques.gouv.fr

Surface habitable environ : 157 m²

Parcelle n° 000 AE 7 et 000 AE 5 d’une contenance de 1513 m²

|  |
| --- |
|  **Maison Ancienne** |

SITUATION DU BIEN:
 - Village coeur du vieux bourg

REZ DE CHAUSSÉE:
 - Cave de 40,6 m² completement carrelé donnant un accès au jardin
 - Garage de 22,74 m² (plafond trop bas pour une voiture) pour la première maison et de 30,3 m² (accès voiture ok )pour la deuxième maison.
 - Hall d'entrée en véranda de 2,81 m² avec escalier qui mène à la partie habitable
 - Terrasse de 21,74 m²

1ER ÉTAGE:
 - Chambre première maison : ch1 de 12,13 m² avec placard
 - Couloir de 3,24 m² (première maison)
 - Hall d'entrée en véranda de 3,9 m² (première maison)
 - Salle de bains de 7,27 m² (première maison)
 - Séjour de 49,68 m² dont une cuisine de 9,07 m² (première maison) ; de 30,24 m² dont une cuisine de 5,48 m² (deuxième maison)
 - Terrasse couverte de 8,73 m² (deuxième maison)
 - Veranda de 19,46 m² (première maison)
 - WC de 1,02 m² (première maison)
 - Garde manger de 3,56 m² (première maison)

2ÈME ÉTAGE:
 - Chambre première maison : ch 2 mansardée de 7,08 m² dont 11,46 m² au sol; ch 3 mansardée de 7,81 m² dont 9,77 au sol avec placard. Deuxième maison : ch1 de 10,6 m² ; ch 2 de 9,8 m² .
 - Dégagement en mezzanine de 5,41 m² (première maison)
 - Salle de bains avec WC de 5,7 m² (première maison) et sdb 2 de 3,27 m² avec Wc de 3,27 m² (deuxième maison)

DÉPENDANCES:
 - Grange en ruine mais peut être restaurée de 33,4 m² pour 9,48 m de haut

DPE:
 - Consommation énergétique (en énergie primaire):
 - Emission de gaz à effet de serre:

CHAUFFAGE:
 - bois avec une cheminée insert
 - Electrique radiateur radiant

DONNÉES FINANCIÈRES:
 - Assurances 376,4 € par an pour la maison 1
 - Taxe Fonciere 2100 € pour les 2 maisons

EQUIPEMENTS DIVERS:
 - Double vitrage sur quelques fenêtres en PVC
 - Insert
 - Placard
 - Tout à l'égout
 - Production eau chaude avec ballon d'eau chaude électrique de 200 L

EQUIPEMENTS ELECTRIQUE:
 - Antenne parabolique
 - Téléphone

FENÊTRES:
 - Aluminium
 - Double vitrage
 - PVC
 - Simple vitrage

SERVICES:
 - Calme
 - Commerces
 - Ecole
 - Gare
 - Hôpital
 - Ruisseau, Rivière ou Etang
 - Vue sur le LOT

VUE:
 - Dégagée
 - Vue sur la rivière

 A l'issue de cette visite, j'ai évalué ce bien entre **255 000 €** (**Deux cent cinquante cinq mille euros**) et **265 000 €** (**Deux cent soixante cinq mille euros**).

 Cette évaluation a été donnée sur la base de l'état des prestations du bien, de sa situation, du marché immobilier et des transactions réalisées à ce jour sur ce secteur et sous réserve du résultat favorable des expertises : termites, plomb, amiante, électricité, gaz, diagnostic de performance énergétique (DPE), assainissement. Cet avis de valeur est indicatif et n'a pas de valeur d'expertise et ne peut engager notre responsabilité, n’étant pas en mesure de vérifier les éventuelles servitudes, nuisances, malfaçons ou autres troubles pouvant affecter la propriété et le reflet du marché immobilier actuel pouvant subir des fluctuations. Cet avis de valeur a une durée de validité de six mois.

 Pour servir et valoir ce que de droit,

 Fait à Cahors, le 14/12/24

 Alazard Emmanuelle