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

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

Je soussignée, Emmanuelle Alazard, de la Sarl Quercy Transactions, 3, place Jean-Jacques Chapou, 46000 CAHORS (Lot), atteste par la présente avoir visité le 04/09/24, un Immeuble sis 22 rue du tapis vert 46000 CAHORS appartenant à Mr MARTINEZ antoine et Mme PEGOURIE Rosie

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

AVIS AUX INVESTISSEURS : Bel Immeuble en plein centre historique de la ville de Cahors. Idéalement situé, celui-ci propose un appartement de 33.5 m² au rez de chaussé, un appartement de 47 m² au 1er étage, un dernier appartement de 48.2 m² au 2ème étage ainsi que la possibilité de faire un studio d'environ 30 m² au 3ème étage en aménageant les combles.

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

Surface habitable environ : 128 m²

Parcelle n°208 CE d’une contenance de 90 m²

|  |
| --- |
|  **Immeuble** |

SITUATION DU BIEN:
 - Centre-Ville

REZ DE CHAUSSÉE:
 - Appartement de 33.55 m²
 - Cave de 23.14 (partie commune)
 - Chambre de 9.15 m²
 - Couloir de 12.37 m² ( partie commune)
 - Cuisine
 - Pièce de 9 m² (partie commune)
 - Séjour de 19.4 m²
 - Salle d'eau de 5 m²

1ER ÉTAGE:
 - Appartement de 47,05 m²
 - Chambre 1 de 9.37 m² et chambre 2 de 9.80 m²
 - Cuisine de 8.03 m²
 - dégagement de 1.25 m²
 - Palier 9.17 m²
 - Salle de bains de 2.50 m²
 - Séjour de 15.15 m²
 - WC de 0.95 m²

2ÈME ÉTAGE:
 - Appartement de 48.24 m²
 - Bureau de 7.54 m²
 - Chambre 10.49 m²
 - Dégagement de 1 m²
 - Salle d'eau de 4.38 m²
 - Salon de 10.97 m²
 - séjour - cuisine de 13.86 m²

3ÈME ÉTAGE:
 - Grenier de 34,35 m² de surface habitable et de 47.78 m² de surface au sol.

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

CHAUFFAGE:
 - CC Gaz chaudière à condensation de moins de 5 ans

EQUIPEMENTS DIVERS:
 - Double vitrage
 - Tout à l'égout
 - Gaz de ville
 - Production eau chaude

EQUIPEMENTS ELECTRIQUE:
 - Câble TV
 - Interphone
 - Téléphone

FENÊTRES:
 - Bois
 - Double vitrage

PIÈCES DIVERSES:
 - Appartement
 - Cave
 - Grenier

SERVICES:
 - Commerces
 - Ecole
 - Gare
 - Hôpital
 - Internet / ADSL
 - Monument historique
 - Secteur Sauvegardé
 - Internet fibre optique.

TERRAIN:
 - Cour de 11.72 m²

A l'issue de cette visite, j'ai évalué ce bien entre **140 000 € (cent quarante mille euros) et 145 000 € (cent quarante 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 12/09/24

 Alazard Emmanuelle