|  |
| --- |
| **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 21/11/24, une Maison Ancienne sis 23 rue des Cayssines 46000 CAHORS appartenant à Mme VARGUES Véronique.

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

Dans le quartier Saint Georges à Cahors, en Hyper-proximité de tout commerces et services. Maison de plain pied au rez de jardin comprenant un séjour de 25 m², une cuisine séparée, deux chambres dont une avec placard, une buanderie et une salle d'eau avec WC séparé. Le bien dispose de 2 terrasses et jardin s'étalant sur 1919 m² de terrain. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques: www.georisques.gouv.fr.

Surface habitable environ : 67 m²

Parcelle n°CK 167 de 1,919 m²

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

**SITUATION DU BIEN:**  
 - 1ère Périphérie, Quartier de Saint Georges  
  
**REZ DE JARDIN:**  
 - Buanderie de 5.51 m²  
 - Chambre chambre 1 avec placard de 10.44 m² et chambre 2 de 9.59 m²  
 - Couloir avec entrée de 5.50 m²  
 - Cuisine de 6.25 m²  
 - Pièce à vivre 25 m²  
 - Salle d'eau de 3.2 m²  
 - Terrasse de 23.3 m² à l'arrière et une autre à l'avant  
 - WC de 1.06 m²  
  
**REZ DE CHAUSSÉE:**  
 - Garage de 14.72 m² (petit pour moto ou petite voiture)  
**DPE:**  
 - Consommation énergétique (en énergie primaire):  
 - Emission de gaz à effet de serre:  
  
**CHAUFFAGE:**  
 - bois possibilité de mettre un poêle (il y a une cheminée non utilisée sur le toit au dessus du séjour)  
 - CC Gaz de ville  
 - Climatisation réversible   
  
**DONNÉES FINANCIÈRES:**  
 - Taxe Fonciere 1350 €  
  
**EQUIPEMENTS DIVERS:**  
 - Double vitrage   
 - Placard   
 - Tout à l'égout   
 - Gaz de ville   
 - Production eau chaude via la chaudière  
  
**EQUIPEMENTS ELECTRIQUE:**  
 - Câble TV   
  
**FENÊTRES:**  
 - Double vitrage   
 - PVC   
 - Volets pliant bois et volet roulant aluminium fermable à l'entrée  
  
**SERVICES:**  
 - Ville la plus proche : cahors  
 - Autoroute à 16 minutes   
 - Commerces Quartier saint georges (épicerie, pharmacie, médecins, boulangerie, tabac...)  
 - Ecole crèche, maternelle, primaire en hyper proximité et collège lycée à Cahors.  
 - Gare à moins de 5 minutes en voiture  
 - Hôpital à environ 5 minutes en voiture  
 - Internet / ADSL   
 - Internet fibre optique.   
  
**TERRAIN:**  
 - Arboré   
 - Constructible pour une extension du séjour sur la terrasse arrière  
 - Jardin de 1919 m²  
  
**TOITURE:**  
 - Tuiles canal qui à 30 ans sur une charpente en bois  
 - Isolation 20 cm de laine de verre

A l'issue de cette visite, j'ai évalué ce bien entre **98 000€** (quatre-vingt dix huit mille euros) et **107 000€** (Cent sept 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 01/12/24

Alazard Emmanuelle