|  |
| --- |
| **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 27/11/24, une Maison Ancienne sis 81 Rue du fond du mas 46090 PRADINES appartenant à Mr & Mme LEPAGE Marcel et Dominique

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

Double maison idéale pour faire du gîte de 7 pièces de 141,9 m² pour la première partie et de 4 pièces de 73,6 m² pour la deuxième partie sur un terrain de 5000 m² offrant une vue dégagée sur la vallée. Le bien dispose d'une piscine de 4x8 m et de belles terrasses pour profiter de l'extérieur. L'ensemble immobilier est équipée de 2 pompes à chaleur, de chauffage électrique et de poêle à bois récent. Il dispose aussi de 12 panneaux solaires datant de 2022. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques: www.georisques.gouv.fr

Surface habitable environ : 215 m²

Parcelle n° C 940 et C 1416 composé de 5,000 m².

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

SITUATION DU BIEN:
 - Hameau Flottes à Pradines

REZ DE CHAUSSÉE:
 - Atelier de 13,85 m²
 - Buanderie de 13,2 m²
 - Bureau de 5,3 m²
 - Cave de 8,6 m²
 - Chambre Ch 1 de 10,2 m² avec placard; Ch 2 de 13,5 m² avec placard; ch 3 de 9,5 m² ; ch 4 de 10,74 m² avec placard.
 - Cuisine de 20,9 m² pour la 1ere maison et de 18,27 m² pour la 2ème maison.
 - Dégagement de 3,3 m²
 - Dressing de 3,8 m²
 - Hall d'entrée de 12,38 m²
 - Salon de 24,9 m² pour la 1ère maison et de 21,3 m² pour la 2ème maison.
 - Salle à manger de 16 m²
 - Salle d'eau de 6,8 m² pour la 1ère maison et de 5,23 m² pour la 2ème maison.
 - Terrasse avec piscine sur la 1ère maison et une autre pour la 2ème maison de 13,55 m²
 - Veranda de 15 m²
 - WC de 1,44 m²

1ER ÉTAGE:
 - Chambre de 10,48 m²
 - Mezzanine de 8,30 m²

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

CHAUFFAGE:
 - bois par le poêle à bois pour la première maison
 - Electrique pour la deuxième maison
 - Pompe à chaleur air/air pour les 2 maisons

DONNÉES FINANCIÈRES:
 - Assurances 720 € par an
 - Taxe Fonciere 2680 € par an

EQUIPEMENTS DIVERS:
 - Double vitrage
 - Fosse septique non conforme
 - Placard
 - Production eau chaude 2 ballons d'eau chaudes ( un de 100 L et un de 200 L)
 - Panneaux Solaires 12 panneaux solaires datant de 2022
 - Cheminée Poêle à bois

EQUIPEMENTS ELECTRIQUE:
 - Câble TV
 - Téléphone
 - Volet électrique)

FENÊTRES:
 - Bois
 - Double vitrage
 - PVC
 - Vélux changer en 2024 pour une partie de la 2ème maison
 - Volets roulants électriques en PVC et Battants en bois

SERVICES:
 - Calme
 - Possibilité d'utilisé la 2ème maison en tant que Gîte
 - Internet / ADSL
 - Vue sur la vallée
 - Plain-pied
 - Place de Parking
 - Internet fibre optique.

TERRAIN:
 - Jardin de 5201 m²

TOITURE:
 - Tuiles Canal

VUE:
 - Dégagée
 - Vue sur forêt/bois
 - Vue sur piscine

A l'issue de cette visite, j'ai évalué ce bien entre 390 000 € (Trois cent quatre vingt mille euros) et 400 000 € (Quatre cent 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 08/12/24

 Alazard Emmanuelle