

Chris' immo

17, rue de la Balme – 46500 GRAMAT

☎ 05 65 38 11 37

Email : chrisimmo@orange.fr - Site : www.chrisimmo.fr

Nos bureaux sont ouverts du lundi au samedi de 10h00 à 12h30 et de 15h00 à 19h00

N° SIRET : 501 822 902 00018 – Code APE : 6831Z - N° TVA intracommunautaire : FR 06501822902 –

Carte professionnelle N°46-730 - R.C.P. Segap

Monsieur Jean-Louis Voleau pour la SCI « L'Etoile »

1, avenue Louis Mazet

46 500 Gramat

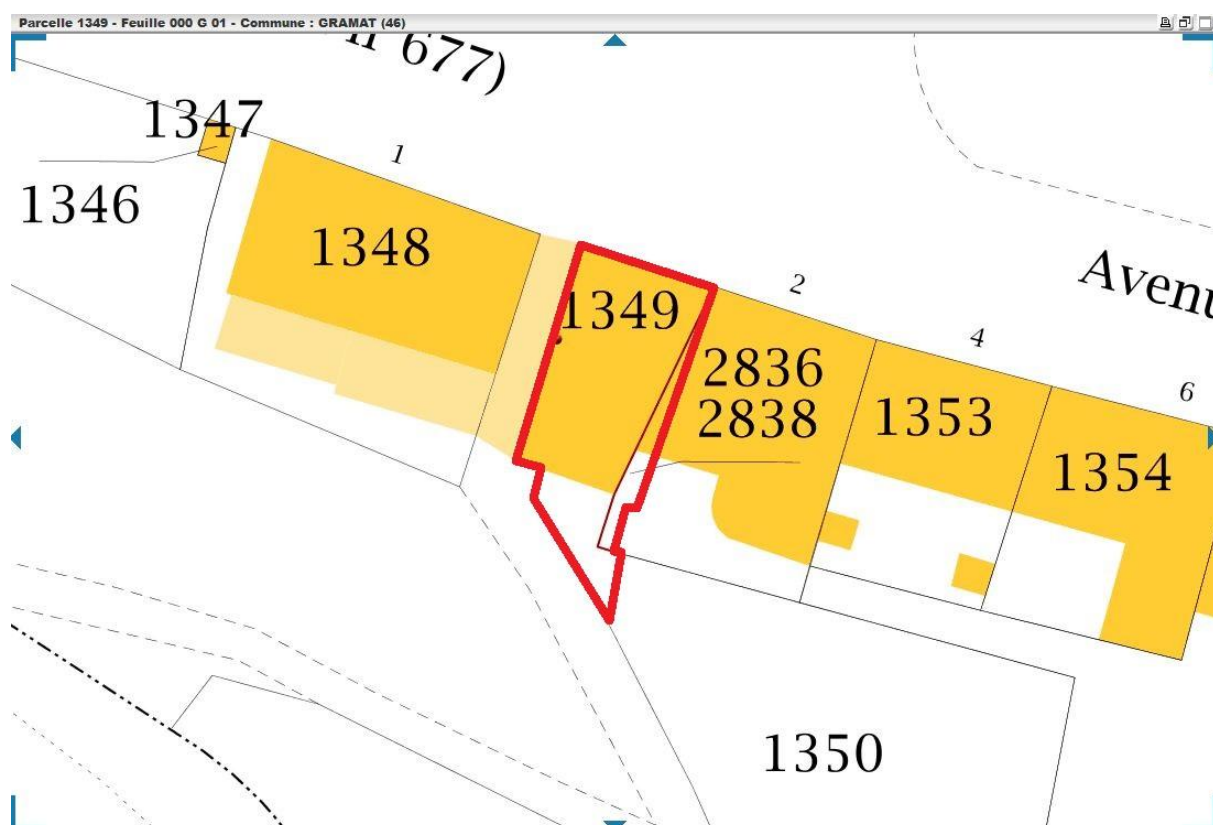
Objet : Avis de valeur vénale d'un bien immobiliers sis :
1, avenue Louis Mazet 46 500 Gramat



Vue aérienne :



Cadastre délimité :



Relevé de parcelles :

cadastre.gouv.fr

Informations littérales relatives à 2 parcelles sur la commune : GRAMAT (46).

Références de la parcelle 000 G 1349

Référence cadastrale de la parcelle	000 G 1349
Contenance cadastrale	105 mètres carrés
Adresse	1 AV LOUIS MAZET 46500 GRAMAT

Références de la parcelle 000 G 2838

Référence cadastrale de la parcelle	000 G 2838
Contenance cadastrale	11 mètres carrés
Adresse	FAUBOURG SAINT PIERRE 46500 GRAMAT

OBJET	Avis de valeur vénale
Biens immobiliers sis :	1 avenue Louis Mazet 46 500 Gramat
Appartenant à :	La SCI « L'Etoile »
DESIGNATION CADASTRALE	Section G N°1349 « 1 AV Louis Mazet » et N° 2838 « Faubourg Saint-Pierre »
SURFACE TOTALE	116 m ²
SITUATION	Cœur de ville à l'intersection des : rue du 11 novembre, avenue Louis Mazet et avenue Georges Pompidou. Commerces et services accessibles à pieds.
NATURE	Immeuble ancien en pierres actuellement exploité en gîte « pèlerins » et proposant 6 chambres en demi-pension.
CONSTRUCTION	
a) Date de construction :	Origine : 1850 (estimée)
b) Destination :	Résidentielle ou locative
Matériaux murs :	Pierres
Charpente :	Comble perdu non visité

Couverture :	Tuiles « canal » bon état
Huisseries :	PVC double vitrage
Assainissement :	Collectif

CHAUFFAGE : central gaz de ville par radiateurs à eau.

ETAT D'ENTRETIEN :

Gros œuvre : bon

Second œuvre : en état d'usage

Revêtements, peintures, tapisseries : en état d'usage

DESCRIPTIF : Immeuble ancien en pierres actuellement exploité en location de chambres et table d'hôtes pour les pèlerins du chemin de St Jacques de Compostelle. Cave en sous-sol ; terrasse en rez-de-jardin ; en rez-de-chaussée : pièce à usage d'accueil / salle à manger, cuisine, une chambre avec salle d'eau / WC, débarras, dégagement avec lavabo, petit salon (accès terrasse), buanderie ; à l'étage : palier, couloir et dégagement desservant 5 chambres (2 avec salle d'eau / WC privatives et deux avec douche / lavabo privatifs), une réserve avec douche / lavabo, une salle d'eau et un WC indépendants.

SURFACES HABITABLES : 179,6 m²

SURFACES ANNEXES : cave : 22 m², terrasse 16 m²

TERRAIN : sans

CALCUL ESTIMATION PAR METHODE COMPARATIVE :

Pièces	surface	coeff. Vétusté ou usage ou nature	Surface pondérée
Cave	22	0,2	4,4
Terrasse	16	0,2	3,2
Pièce à vivre	46,3	1	46,3
Cuisine	15	1	15
WC	0,9	1	0,9
DGT + lavabo	5,6	1	5,6
Cellier	1,5	1	1,5
"Rocamadour"	19,8	1	19,8
Prtit salon	8,4	1	8,4
Buanderie	2,1	1	2,1
Palier/ couloir / dgt	12	1	12
salled'eau	2,4	1	2,4
WC	0,9	1	0,9
"Safran"	13,9	1	13,9
"Monédières"	11,9	0,8	9,52
"Valentré"	10,5	1	10,5
"Lacapelle"	7,1	1	7,1
Réserve	6,9	1	6,9
"Lapopie"	14,4	1	14,4
Total SH	179,6	Total SP	184,82
Prix de vente moyen constaté sur le secteur pour ce type de bien :			897 € / m ² SUP.
Coefficient général de la maison (âge, travaux, etc...) :			1
Coefficient environnemental :			0,9
Total			149 205 €
arrondis à :			149 200,00 €

ESTIMATION

Monsieur Voleau,

Pour faire suite à ma visite sur place le mardi 11 août 2020, je vous informe que le bien que j'ai visité cadastré Section G N° 1349 « 1 avenue Louis Mazet » et N° 2838 « Faubourg Saint-Pierre » » 46 500 Gramat, compte tenu de sa composition, de sa situation, de son état et compte tenu des conditions de marché actuelles, peut être estimé à :

149 200 €

Cette indication de prix demeure sous réserve que des recherches ne fassent apparaître de servitudes particulières, d'engagement contractuel ou l'existence d'éléments pouvant compromettre la santé du bâti et/ou celle de ses occupants, ayant une incidence, en plus ou en moins, sur la détermination du prix de votre bien.

En outre, elle ne peut bien entendu être assimilée à une expertise, laquelle doit être établie par un expert immobilier, en possession de tous les paramètres et documents nécessaires à ce travail.

En espérant avoir satisfait votre demande, je vous prie d'agréer, Monsieur Voleau, l'expression de mes respectueuses salutations.

Christophe ALLAIS
Agent Immobilier

GALERIE PHOTOS



Cave



Terrasse



Salon



Salon



Salon



Cuisine

GALERIE PHOTOS



Dégagement, WC, cellier



Petit salon



Buanderie



SDE / WC « Rocamadour »

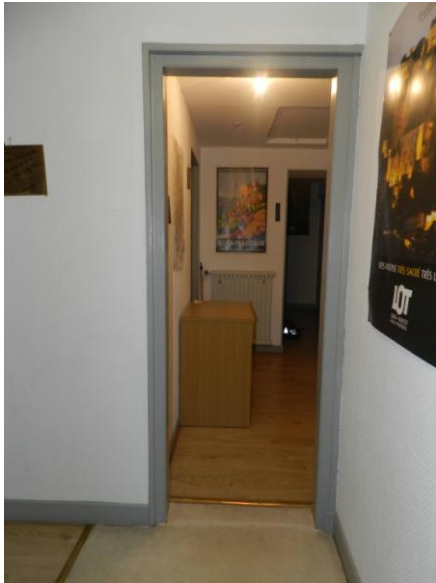


« Rocamadour »



« Rocamadour »

GALERIE PHOTOS



Palier, couloir, dgt



Palier, couloir, dgt



Palier, couloir, dgt



« Safran »



« Safran »



SDE / WC « Safran »

GALERIE PHOTOS



« Valentré »



SDE / WC « Valentré »



« Lacapelle »



Douche / lavabo « Lacapelle »



« Réserve »



Douche / lavabo « réserve »

GALERIE PHOTOS



« Lapopie »



« Lapopie »



SDE / WC « Lapopie »



SDE indépendante



« Monédières »



« Monédières »

GALERIE PHOTOS



Vue sur couvent



Détail