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



Je soussigné(e), Rémi RAZES, de la Sarl Quercy Transactions, 3, place Jean-Jacques Chapou, 46000 CAHORS (Lot), atteste par la présente avoir visité le 2 novembre 2023,

un Immeuble en pleine propriété sis: **202 rue de la barre 46000 CAHORS**

appartenant à Mme Sanchez Marie.

**adresse de la propriétaire :** 783 chemin de Cantegraille 46000 Cahors

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

Immeuble composé d'un local professionnel en RDC

et de trois appartements en 1er-2eme et 3eme étages .

L'ensemble du batiment , tant en structure qu'en second oeuvre est en parfait état.

Une réhabilitation intégrale a été réalisée

Les appartements ont tous un cuisine aménagée et équipée.

Le chauffage est électrique dans les appartements et le local professionnel est équipé de climatisation reversible.

Local professionnel loué : 800 euros / mois.

Les appartements sont meublés et loués : 490 euros / mois HC chacun.

Les informations sur les risques auquel ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques www.georisques.gouv.fr

**REFERENCES CADASTRALES : Parcelle n° BZ 234 pour 160m²**

|  |
| --- |
| **Mesurage de l'ensemble de l'immeuble** |

* Rez de chaussée:
* 2 Bureaux 12,50m² et 52 m²
* Terrasse cour sur l'arrière : clos de murs avec interphone et celliers pour les appartements
* WC 2m²
* 1er étage: Appartement de type 3
* 2 Chambres 9,00 et 11,43m²
* Salle d'eau avec wc 3 m²
* Séjour avec cuisine ouverte 28 m²
* 2ème étage:Appartement de type 3
* 2 Chambres 9,00 et 11,87 m²
* Pièce avec cuisine ouverte 28,24m²
* Salle d'eau avec wc 3,00m²
* 3ème étage:Appartement de type 3
* 2 Chambres 9,50 et 10m²
* Salle d'eau avec wc 3,00 m²
* Séjour avec cuisine ouverte 26m²
* DPE:
* Consommation énergétique en énergie primaire : **non fourni**
* Emission de gaz à effet de serre :**non fourni**
* Chauffage:
* Climatisation réversible pour les bureaux
* Electrique
* Données Financières:
* Revenu locatif annuel : 27000 euros ( vingt sept mille euros )
* charge taxe foncière : 4700 euros annuels en 2022
* Equipements de Cuisine: pour tous les appartements
* Cuisinière vitrocéramique dans chaque appartement
* Frigo dans chaque appartement
* Hotte aspirante dans chaque appartement
* Fenêtres:
* Bois
* Double vitrage
* Sous Sol:
* Cave voutée de 25 m²
* Toiture:
* En Tuiles : refaite en 2017

**Mesurage de l'ensemble de l'immeuble**

A l'issue de cette visite, j'ai évalué ce bien entre **324 000 €** (**TROIS CENT VINGT-QUATRE MILLE EUROS**) et **336 000 €** (**TROIS CENT TRENTE SIX 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

 Pour servir et valoir ce que de droit,

 Fait à Cahors, le 2 novembre 2023

 RAZES Rémi