



# Immobilier Quercy Transactions

3, Place Jean-Jacques Chapou (place de la Cathédrale)

46000 CAHORS

Tél : 05 65 53 24 76 - [contact@quercy-transactions.com](mailto:contact@quercy-transactions.com)

[www.quercy-transactions.com](http://www.quercy-transactions.com)

## AVIS DE VALEUR IMMOBILIERE



Je soussigné, Rémi RAZES, de la Sarl Quercy Transactions, 3, place Jean-Jacques Chapou, 46000 CAHORS, atteste par la présente avoir visité le 19 novembre 2024, un Immeuble composé de locaux commerciaux et d'un appartement sis 112 chemin de bellecroix 46000 CAHORS appartenant à La SCI La Bellutoise

### Descriptif

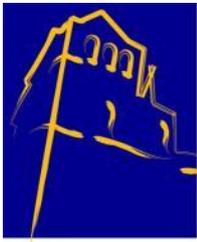
#### **Description:**

Sur la commune de Cahors, cadastré CZ 419/419 pour une superficie totale de 1999m<sup>2</sup>.

Pour une première partie, il s'agit d'une surface développée de 380.71m<sup>2</sup> de locaux affectés à usage de bureaux et entrepôts loués par les Ets Delpech.

Pour une deuxième partie, des locaux d'une superficie de 456 m<sup>2</sup> à usage commercial et de stockage loués par la Sté Piscines Cahors

Pour une troisième partie, un appartement loué



## Immobilier Quercy Transactions

3, Place Jean-Jacques Chapou (place de la Cathédrale)  
46000 CAHORS

Tél : 05 65 53 24 76 - [contact@quercy-transactions.com](mailto:contact@quercy-transactions.com)  
[www.quercy-transactions.com](http://www.quercy-transactions.com)

### **Etat:**

Il s'agit de bâtiments en bardages sur structure métallique et construction maçonnée traditionnelle, doublés, isolés, aménagés, pourvus de sanitaires pour les parties bureaux et zone commerciales.

L'ensemble de la couverture est de type plaque de fibrociment (susceptible de contenir de l'amiante).

L'état général des locaux est entretenu, les locaux ont environ 30ans.

Affectation des locaux:

Les Ets Delpech louent leur partie à 15600€/an

La société Piscine cahors loue à 19200€/an

L'appartement est loué 6000€/an + charges.

Le revenu locatif brut de cet ensemble est donc de 40800€/an.

### **Obligations des parties:**

Les locataires doivent droit de passage sur leur parking respectif aux deux bailleurs privés propriétaires de maisons en contre haut du terrain.

### **Facteurs locaux de commercialité:**

-présence d'un PPRI

-au cœur d'une zone commerciale, desservi par les transports en commun, pourvu de parking, l'emplacement présente l'attrait lié au développement de la zone

### **Conclusion:**

-compte tenu de l'état général des bâtiments

- compte tenu du PPRI en vigueur

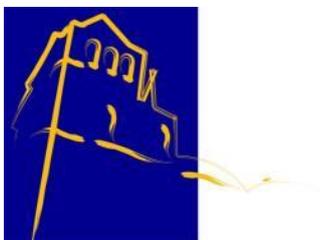
-compte tenu de la rentabilité locative

Au vu de comparatifs rondérés, avec des locaux similaires sur des zones d'activité similaires, j'évalue cet ensemble au prix de 450000€.

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

cadastéré CZ 419/419 pour une superficie totale de 1999m<sup>2</sup>





# Immobilier Quercy Transactions

3, Place Jean-Jacques Chapou (place de la Cathédrale)

46000 CAHORS

Tél : 05 65 53 24 76 - [contact@quercy-transactions.com](mailto:contact@quercy-transactions.com)

[www.quercy-transactions.com](http://www.quercy-transactions.com)

## Immeuble

cadastré CZ 419/419 pour une superficie totale de 1999m<sup>2</sup>

- **DPE:**
- Consommation énergétique en énergie primaire: **non fourni**
- Emission de gaz à effet de serre: **non fourni**

A l'issue de cette visite, j'ai évalué ce bien entre **450 000 € (QUATRE CENT CINQUANTE MILLE EUROS)** et **450 000 € (QUATRE CENT CINQUANTE 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 immobilières obligatoires .

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 2 décembre 2024

RAZES Rémi