



DOSSIER ESTIMATION

Local industriel sur un terrain de 1660 m²

Sis P.A.E. Les Arques à SOUBES (34700)

A l'attention de :

ETUDE OCMJ

Maitre Olivier CHAUFFOUR – MANDATAIRE JUDICIAIRE

29 rue du Puech Radier

34970 LATTES

DESCRIPTIF

Il s'agit d'un ensemble immobilier situé en Zone d'activité à SOUBES. Il se compose d'un entrepôt de plus de 400 m² en R+1 édifié sur une parcelle de 1660 m² figurant au cadastre : C 1062 Lieudit Les Arques.

L'entrepôt comprend :

-Au rez-de-chaussée : un hall d'entrée avec toilettes, un bureau, un atelier et un grand espace de stockage/atelier avec une grande hauteur sous plafond et accessible par porte sectionnelle.

- A l'étage : deux bureaux et un coin cuisine.

Toutes les pièces sont articulées autour d'un patio intérieur entièrement vitré qui apporte de la luminosité et du calme à l'ensemble.

Le terrain comprend de nombreuses places de parking goudronnée. L'accès se fait par deux grands portails coulissants, dont un avec un système d'ouverture électrique.

L'ensemble se trouve dans une zone d'activité avec un accès immédiat à l'autoroute A 75 et permet ainsi de desservir rapidement de nombreuses zones aux alentours.

L'entrepôt est en très bon état, et il est modulable pour de nombreuses activités.

Il y a la fibre et une installation électrique aux normes.









Pourquoi réaliser une évaluation ?

Un autre point de vue : plus rationnel et objectif

Tout propriétaire d'un bien immobilier souhaite vendre rapidement, en toute sécurité et au meilleur prix la maison qu'il confie à son agent immobilier.

Ce dossier d'estimation permet d'aborder la valeur du bien autrement que d'un point de vue émotionnel et affectif, mais plutôt de façon rationnelle et objective.

Parce que chaque patrimoine est unique, il intègre les paramètres incontournables du marché (descriptif technique, situation géographique et démographique, transactions réalisées dans le secteur, valeur locative, critères objectifs de valorisation du bien etc) pour qu'à l'arrivée cette estimation fiable et personnalisée garantisse les meilleures conditions de vente possibles et permette aux propriétaires de s'engager dans la vente en toute sérénité.

Quelles méthodes employées ?

Une estimation immobilière peut se faire suivant plusieurs approches. Notre agence vient d'établir la valeur vénale de votre patrimoine, c'est-à-dire le prix que vous "propriétaire" pourrez retirer de la vente de ce bien, par le jeu normal de l'offre et de la demande.

L'évaluation immobilière s'appuie sur 3 approches d'analyse de la valeur d'un bien. Une photographie du marché apparent visible sur le portail national SeLoger.com vient compléter ces 3 approches.

1 Approche comparative

Cette analyse se fonde sur un panel de références dites "comparables" provenant de la base ONE.

La maison à vendre est confrontée avec d'autres biens similaires afin de déterminer sa valeur.

2 Approche additionnelle

Cette autre analyse consiste à apprécier de façon isolée les 3 composantes d'une maison afin de déterminer sa valeur.

3 Approche par loyer généré

La valeur du bien est déterminée en fonction des loyers générés par la location.

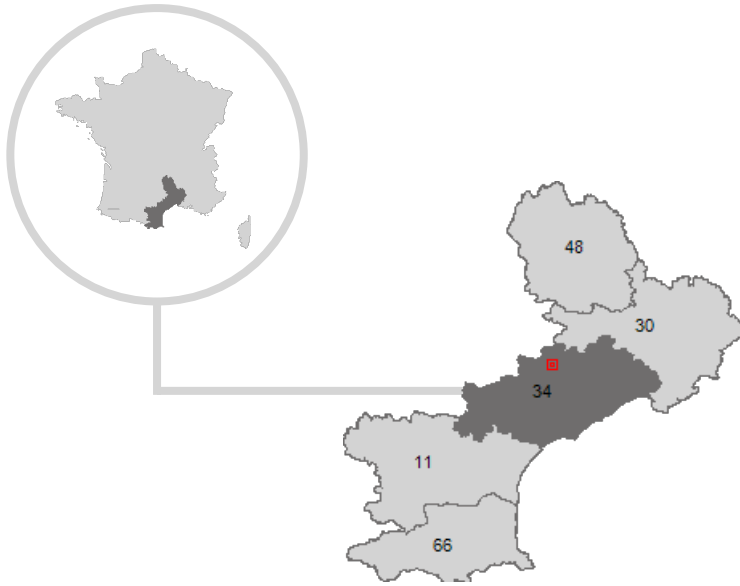
4 Marché apparent

L'analyse proposée est une image en temps réel des biens similaires, en compétition sur la commune, visibles sur le portail national SeLoger.com.

AVERTISSEMENT

Ce dossier d'estimation est remis sous les réserves de principe et d'usage, notamment en ce qui concerne les défauts et vices cachés du bâtiment au moment de notre visite. En l'absence de production des diagnostics se rapportant aux risques technologiques (amiante, plomb, état parasitaire, état des risques naturels, diagnostic électrique, diagnostic gaz), les conséquences en résultant sont considérées comme des vices cachés. Notre mission n'a pas comporté de vérification de fonctionnement des équipements et services généraux, ni d'étude sanitaire et technique de l'immeuble.

Les coûts des travaux que nous provisionnons sont donnés à titre indicatif ; seuls des devis de professionnels permettraient de déterminer de manière précise ces coûts. Toute duplication ou reproduction tronquée, amputée ou modifiée même partiellement, livrée à un tiers le rend caduque et non opposable à l'expert.



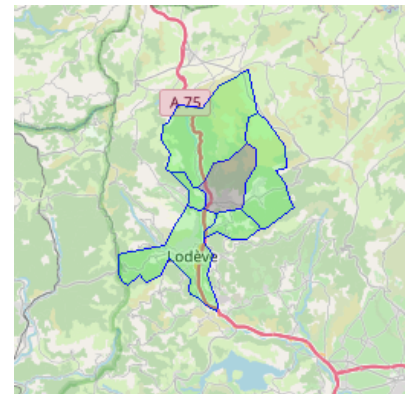
Soubes

Située dans la région du Languedoc-Roussillon, la ville de Soubès fait partie du département de l'Hérault.

Soubes en détail

Superficie	Population	Code postal
13 km ²	920 habitants 	34700 Code INSEE 34304

La ville de Soubès est entourée par les communes de Fozières, de Lodève, de Pégairolles-de-l'Escalette, de Poujols et de Saint-Étienne-de-Gourgas.



Résultat Estimation

Montant compris entre

406 000€ et 440 000€

Soit de

1 015€/m²

à

1 100€/m²



Quelques précisions

La juste connaissance de la valeur de votre bien va nous permettre, avec l'aide de nos conseils, d'établir la meilleure stratégie de commercialisation et d'optimiser ainsi les délais de vente et de valorisation de votre patrimoine.