|  |  |
| --- | --- |
|  | PLEIN SUD  l'agence immo  2 place Doussot - 46200 SOUILLAC  www.pleinsudimmo.fr  contact@pleinsudimmo.fr - 06 24 22 26 21 |

**AVIS DE VALEUR VENALE**

Le présent Avis de Valeur Vénale n'est pas une expertise. Sa durée de validité est de 6 mois.

**A la demande de Mme SANZ EVELYNE demeurant :**

**665 Rue Jean Moulin 46300 GOURDON**

Nous, PLEIN SUDl'agence immoavons visité les 23 Février 2024 et 28 mars 2024 et procédé à l’estimation du bien sis:

**665 Rue Jean Moulin 46300 GOURDON**

**Situation et description : Hangar à l'état de ruine sur terrain de 7040m²**

**Cadastre : AE269 AE270**

Ancien hangar d’une surface intérieure de 240 m² au sol sur 2 niveaux , construit en briques avec charpente traditionnelle en sapin et étage sur plancher hourdis.

Le hangar est détruit (incendie).

Les parcelles concernées sont en Zone U2s du PLU.

Pour réaliser cet avis de valeur nous utiliserons 3 méthodes.

La méthode dite ‘par comparaison’ qui consiste à déduire la valeur d’un bien de l’analyse du prix obtenu de la vente, récente, d’autres biens aussi semblables que possible en termes de consistance, d’état, de situation.

La méthode dite ‘par capitalisation’ qui consiste à capitaliser ou actualiser un revenu annuel, qu’il s’agisse d’un loyer constaté (bien occupé) ou d’une valeur locative (bien libre), pour parvenir à une valeur vénale. La méthode est fondée sur le constat que la valeur du bien est en relation avec le revenu qu’il procure (ou peut procurer).

La méthode dite ‘de remplacement’ qui consiste à déterminer quel serait le coût de reconstruction.

Nous utiliserons comme outil de référence la cote annuelle des valeurs vénales immobilières et foncières au 1er janvier 2024 des éditions CALLON MOULLÉ.

Par Comparaison et après pondérations (pondération des surfaces selon l’étage, pondération pour vétusté )

La valeur vénale d’un hangar de 240 m² au sol x 2 niveaux

pourrait être estimée à environ 108 000 €

Par capitalisation et après pondérations (pondération des surfaces selon l’étage, pondération pour vétusté)

La valeur vénale d’un hangar de 240 m² au sol sur 2 niveaux

pourrait être estimée à environ 70 000 €

Le coût de construction d’un tel hangar aujourd’hui pourrait être estimé à environ 250 000 €

**Avis de valeur vénale :**

Compte tenu du cas particulier constitué par le fait que le hangar est à l’état de ruine, il nous a semblé plus juste de baser le présent avis sur la moyenne des 3 valeurs obtenues.

L'incidence de la valeur du support foncier est intégrée dans la valeur de marché globale ici exprimée.

Afin de procéder à l’accomplissement de notre mission, nous avons visité les lieux en détail, et nous avons par la suite, en notre agence, effectué une étude comparative et calculé les différentes valeurs.

A la date du 29 mars 2024 ***le hangar*** pourrait être estimé à  **143 000 € .**

**Fait à SOUILLAC, 29 mars 2024.**

Pour l'Agence

Thierry Deviers