



Evaluation DES ENTREPÔTS



Déterminer la valeur vénale d'un **entrepôt**

La valeur vénale d'un entrepôt logistique dépend de plusieurs facteurs, tels que l'emplacement, la taille, l'état de l'immeuble, les équipements, les caractéristiques spécifiques du marché local, les coûts de construction, et bien d'autres encore.

Un expert immobilier utilise une combinaison de méthodes pour déterminer la valeur vénale d'un entrepôt logistique.

Voici quelques-unes des méthodes clés utilisées pour déterminer la valeur vénale d'un entrepôt logistique :

La méthode de comparaison : Cette méthode consiste à comparer les propriétés similaires situées dans la même zone géographique, qui ont été vendues récemment, pour obtenir une estimation de la valeur vénale de l'entrepôt logistique. Cette méthode peut être utilisée si des données sur des transactions immobilières comparables sont disponibles, et si ces propriétés sont situées dans la même zone géographique, présentent des caractéristiques similaires et sont de tailles similaires.

La méthode de capitalisation des revenus : Cette méthode est basée sur le revenu net de l'entrepôt logistique, qui est obtenu en soustrayant les coûts d'exploitation du chiffre d'affaires total. Le revenu net est ensuite capitalisé en utilisant un taux de capitalisation approprié, qui est déterminé en fonction du risque associé à l'entrepôt logistique, de la qualité du locataire, de la durée du bail et d'autres facteurs pertinents.

La méthode de coût : Cette méthode consiste à évaluer les coûts de construction de l'entrepôt logistique, en tenant compte de facteurs tels que l'âge de l'immeuble, les matériaux de construction, les équipements, la qualité de la construction et les caractéristiques spécifiques du marché local. Cette méthode peut être utilisée si les données sur les coûts de construction sont disponibles, mais elle ne tient pas compte de facteurs tels que la localisation et l'offre et la demande sur le marché immobilier.

La méthode des Discounted Cash Flow (DCF) : c'est une méthode d'expertise qui implique qu'un bien ne vaut que pour les flux futurs de trésorerie qu'il est capable de générer. Elle repose sur deux éléments fondamentaux que sont les projections financières c'est à dire les cash flow dégagés et le taux d'actualisation.

Quels sont les différents types d'entrepôt ?

Il existe plusieurs types d'entrepôts, chacun ayant ses propres caractéristiques et fonctionnalités :

L'entrepôt de stockage : il s'agit du type d'entrepôt le plus courant, où les marchandises sont stockées pour une durée indéterminée jusqu'à ce qu'elles soient expédiées aux clients. Les entrepôts de stockage peuvent être de différentes tailles et formes, en fonction du type de marchandise à stocker et du volume de stockage.

L'entrepôt de distribution : il s'agit d'un type d'entrepôt utilisé pour la réception, le stockage et la distribution de marchandises aux clients. Les entrepôts de distribution sont souvent situés près des centres de consommation pour permettre une livraison rapide et économique des marchandises.

L'entrepôt frigorifique : ce type d'entrepôt est spécialement conçu pour stocker des produits alimentaires et autres marchandises périssables. Les entrepôts frigorifiques sont équipés de systèmes de refroidissement et de contrôle de la température pour maintenir les produits à une température constante.

L'entrepôt de transit : il s'agit d'un type d'entrepôt utilisé pour stocker temporairement des marchandises en transit. Les entrepôts de transit sont souvent situés près des ports et des aéroports pour faciliter le transfert des marchandises entre les différents modes de transport.

L'entrepôt automatisé : ce type d'entrepôt est équipé de systèmes automatisés pour la manipulation et le stockage des marchandises. Les entrepôts automatisés utilisent des robots et d'autres technologies pour gérer les opérations de stockage et de récupération de manière efficace et rapide.

L'entrepôt de fabrication : il s'agit d'un type d'entrepôt utilisé pour la fabrication et l'assemblage de produits. Les entrepôts de fabrication peuvent être utilisés pour produire des produits finis ou pour stocker des produits semi-finis en attente d'assemblage ou de transformation ultérieure.

Ces différents types d'entrepôts présentent des caractéristiques et des fonctionnalités distinctes en fonction de leur utilisation et de leur équipement. Ils sont tous importants pour la chaîne d'approvisionnement et de logistique, en permettant le stockage, le traitement et la distribution des marchandises.

Evaluation des entrepôts

Notre cabinet est l'un des leaders de l'expertise pour l'estimation et la juste évaluation de vos biens immobiliers à La Réunion.

Expert en évaluation immobilière certifié REV/TEGoVA.

Cgiraf Expertises dispose d'une large gamme de prestations et de compétences dans le domaine de l'expertise immobilière en valeur vénale. Nous offrons des solutions et un suivi personnalisé pour chacun de nos clients privés ou professionnels.

Une expertise en valeur vénale peut s'avérer nécessaire voir indispensable avant l'acquisition, la vente ou d'obtention d'une garantie bancaire d'un actif immobilier d'entreprise.

L'important c'est de sécuriser vos projets d'investissement des biens immobiliers professionnels grâce à l'intervention de l'expert en évaluation immobilière.

