



ABAFIM



SARL au capital de 50 000 € - 443 658 463 RCS Tarbes
Carte Professionnelle N° CPI 6501 2016 000 005 955
délivrée le 28/03/2019 par la CCI de Tarbes et des Hautes Pyrénées
TRANSACTIONS SUR IMMEUBLES & FONDS DE COMMERCE
16 Avenue de la Marne – 65 000 TARBES - FRANCE
Garantie Financière (110 000€): QBE Insurance (Europe) LIMITED
Cœur Défense – Tour A – 110 esplanade du Général de Gaulle – 92931 LA DEFENSE CEDEX

Avis de Valeur ABAFIM



*Mme Edwige & M. Jean-Philippe EVARISTO
8 impasse du Mardaing
65000 TARBES*

Tarbes, le 04 octobre 2019

Objet : Avis de valeur

Référence Abafim : Mandat N° ...

Pièces jointes : plan de situation, matrice cadastrale et plan cadastral, superficies, photos.

Madame, Monsieur,

Vous avez demandé à l'agence immobilière Abafim de vous fournir un avis de valeur de votre bien immobilier.

Sommaire

I **Présentation de la mission**

A) <u>Désignation de la mission</u>	P.3
B) <u>Démarche du négociateur immobilier Abafim</u>	P.3
C) <u>Méthodologie générale</u>	P.3

II **Description et valorisation**

A) <u>Situation</u>	P.4
B) <u>Description</u>	P.6
C) <u>Diagnostics et points techniques</u>	P.8
D) <u>Synthèse</u>	P.9
E) <u>Valorisation</u>	P.9
F) <u>Résultat : Avis de valeur</u>	P.9

I – Présentation de la mission

A) Désignation de la mission :

Nous avons été mandatés par M. Jean-Philippe EVARISTO, afin de déterminer la valeur vénale du bien situé au 8 impasse du Mardaing 65000 Tarbes, dans le cadre d'une estimation privée pour information de votre banque.

B) Démarche du négociateur immobilier Abafim

Le négociateur immobilier a visité le bien le 30 septembre 2019.

Au cours de cet entretien, nous avons regardé ensemble différents documents : plan cadastral, taxe foncière, rapport du SPANC...et discuté ensemble des caractéristiques techniques de votre maison.

pour les propriétés :

- copie de la facture énergétique
- copie des diagnostics
- plans
- nom et coordonnées de votre notaire
- assainissement individuel ou collectif
- présence de servitudes
- année de construction / garantie décennale
- nombres de chambres
- superficie habitable
- type de couverture
- chauffage
- annexes...

C) Méthodologie Générale

Nous tenons compte des facteurs caractéristiques du bien.

Concernant l'évaluation de biens immobiliers, nous avons habituellement recouru à 3 méthodes, utilisées individuellement ou en complémentarité :

1 : La méthode fonds et construction : en fonction de la qualité des matériaux et du niveau de prestation, l'expert détermine une valeur unitaire des surfaces habitables issue du coût actuel de la construction pour un bien équivalent neuf, auquel est appliqué une pondération en fonction de la vétusté constatée. Cette valeur unitaire est ensuite multipliée par la surface habitable.

2 : La méthode par capitalisation des loyers : à partir d'un loyer mensuel réel ou potentiel pour les biens non loués, l'agent dégage le revenu annuel net puis applique un taux de rentabilité supérieur au taux actuel d'emprunt immobilier, garantissant ainsi une couverture des emprunts éventuellement souscrits pour financer les biens avec un retour sur investissement acceptable.

3 : La méthode par comparaison : nous recensons des biens similaires ayant fait l'objet de transaction récente dans le secteur, permettant de poser des valeurs de référence.

Si nécessaire, nous nous renseignons également auprès de notaires du secteur afin de connaître les tendances du marché local et conforter notre analyse. Une recherche auprès de la mairie peut être également effectuée pour consulter les déclarations d'intention d'aliéner (DIA)

II – Description et valorisation

A) Situation générale du bien et son environnement

Plan cadastral :

Commune : 65000 TARBES

Identification et surface cadastrale : 000 CL 166.....737 m²
000 CL 177.....677 m²



cadastre.gouv.fr

Informations littérales relatives à 2 parcelles sur la commune : TARBES (65).

Références de la parcelle 000 CL 177

Référence cadastrale de la parcelle
Contenance cadastrale
Adresse

000 CL 177
677 mètres carrés
IMP DU MARDAING
65000 TARBES

Références de la parcelle 000 CL 166

Référence cadastrale de la parcelle
Contenance cadastrale
Adresse

000 CL 166
737 mètres carrés
8 IMP DU MARDAING
65000 TARBES

Le bien se situe sur la commune de Tarbes, dans un lotissement ancien, au sein d'un quartier calme.
Le terrain est plat et situé dans une zone résidentielle avec des voisins proches.
La maison à étages est construite sur un vide-sanitaire.
Les combles ont été aménagés.

La superficie intérieure au sol de la maison est d'environ :

98,33 m² au rdc (données indicatives)
97,85 m² au 1^{er} étage (données indicatives)
40,18 m² au 2^{ème} étage (données indicatives)
==> **Total au sol= 236,36 m²**

La superficie intérieure Carrez (supérieur à 1,80 m) de la maison est d'environ :

98,33 m² au rdc (données indicatives)
97,85 m² au 1^{er} étage (données indicatives)
23,08 m² au 2^{ème} étage (données indicatives)
⇒ **Total Carrez = 219,26 m²**

Facteurs valorisants : Le style de la maison. Lotissement agréable. La localité, Tarbes est une ville assez attrayante. Bon état général. Le tout à l'égout. Deux chambres au rdc dont une disposent déjà d'un point d'eau et wc. Salle de bain rénovée. WC et SDB au RDC et à l'étage. De beaux volumes.

Facteurs dévalorisants : Electricité pas entièrement aux normes. Chauffages électriques individuels. Menuiseries en bois sur-vitrage. Isolation demandant à être améliorée. Cuisine à refaire au rdc.

Servitudes: néant

B) Description

Habitation : Maison d'habitation bourgeoise, avec quelques rénovations effectuées au cours du temps: environ 219 m² habitables donc 98 m² au rdc.

Couverture en tuiles.

Prestations globales correctes. Bon état général.

Menuiseries en bois en sur-vitrage, avec persiennes en bois.

Chauffage réalisé par convecteurs électriques individuels et complétés par un insert.

Rez de jardin :

Un hall d'entrée et un dégagement qui dessert la maison.

Une cuisine indépendante,

Un salon-salle à manger,

Deux chambres dont une avec wc,

Une salle d'eau avec wc,

Total superficie habitable RDJ : (environ 98,33 m²)

1^{er} étage:

Un hall et un dégagement qui desservent l'étage.

Une cuisine indépendante,

Un salon-salle à manger avec insert,

Deux chambres,

Une salle de bains avec douche et baignoire,

Des wc indépendants,

Total superficie habitable 1^{er} étage: (environ 97,85 m²)

2^{ème} étage:

Une salle unique de jeu ou autre

Total superficie habitable 2^{ème} étage: (environ 23,08 m²)

Rez-de-jardin :



1^{ER} étage :





2ème étage :



Extérieurs de la maison :



Devant le portail, l'impasse du Mardaing est une rue peu passante toute l'année. Elle dessert le lotissement dans un quartier calme.

L'extérieur dispose d'un agréable jardin plat. Il est possible de garer au moins deux voitures dans la cour.

C) Diagnostics et points techniques :

Nous ne disposons pas des diagnostics techniques de la maison au moment où nous réalisons cette étude.

Les points ci-dessous sont faits avec nos propres observations sur place, ainsi qu'avec les informations fournies par M.Jean-Philippe EVARISTO.

Les menuiseries sont en bois sur-vitrage.

Les volets sont des persiennes en bois.

Le toit est en tuiles

Le système d'assainissement de la maison est relié au tout-à-l'égout.

Nous n'émettons aucun jugement sur le système électrique sans l'avis d'un diagnostiqueur.

Cependant il est certain qu'il comporte un certain nombre d'anomalies qui seront relevées par le diagnostiqueur.

D) Synthèse :

Le bien est de construction traditionnelle, apparemment de qualité, avec des volumes et des plafonds hauts

La maison est habitable sans réaliser de travaux importants (sauf mise au goût ou installation d'une cuisine intégrée).

La grosse majorité des acquéreurs potentiels envisagera cependant des travaux pour mettre l'électricité aux normes, améliorer le système de chauffage, réaménager la cuisine, créer une salle d'eau dans une chambre, améliorer l'isolation de la maison.

Ces acheteurs potentiels incluront à coup sûr ces travaux dans leur budget et donc dans le montant de leur offre.

Les diagnostics sont à réaliser pour connaître l'exacte nature du système électrique, de l'isolation, des dépenses énergétiques et des émissions des gaz à effet de serre.

Cette maison située dans un quartier de type lotissement résidentiel proche du centre de Tarbes, possède les défauts et qualités de ce type de propriété :

- les voisins sont proches et il y a peu de vis-à-vis.
- le terrain est plat, les commodités sont proches.
- etc...

E) Valorisation:

En ce qui concerne ce bien nous avons utilisé la méthode de **construction** et de **comparaison**. Nous nous alignons au prix du marché, c'est-à-dire au prix où le bien se vendrait aujourd'hui, sans tenir compte d'éventuels travaux potentiels.

Le marché immobilier local a subi une baisse des prix de présentation de l'ordre de 25% en agence. Aujourd'hui seuls les biens qui sont au prix du marché peuvent être vendus dans les trois mois, car beaucoup de biens sont à vendre sur le marché.

Les acheteurs crédibles sont aujourd'hui en position de force dans la négociation. La position du vendeur devenant ensuite acheteur reste une position très intéressante.

La grande difficulté lorsque l'on vend un bien est de ne pas se référer aux années 2002 – 2006 qui ont subi des hausses cumulées supérieures à 14%.

Votre maison sera en concurrence directe avec les maisons neuves des lotissements d'Aureilhan ou de Séméac (ex : 100 m² habitable, 500 m² de terrain, un abri voiture) qui sont elles entièrement aux normes RT2012, sans rien à faire. La différence la plus notable sera l'absence de second garage.

Ces maisons se négocient neuves aux alentours de 165 000 euros.

Il faudra certainement intégrer cette donnée pour réaliser la vente de ce bien dans un délai raisonnable.

F) Résultat : Avis de valeur

Fourchette basse : **260 000 € (deux cent soixante mille euros)**

(clientèle locale)

Fourchette haute : **280 000 € (deux cent quatre vingt mille euros)**

(clientèle nationale/internationale)

Je reste à votre disposition pour toutes questions concernant cette estimation et ce document.

Fait pour valoir ce que de droit. Les informations sont fournies à titre indicatif, et ne sont pas contractuelles. Elles seront régularisées après la réalisation des diagnostics immobiliers.

Cet avis de valeur et les superficies affichées n'ont aucune valeur juridique ou fiscale : seuls les experts immobiliers sont habilités.

Nous sommes à votre disposition pour toute explication ou renseignement complémentaire et, le cas échéant, pour toute vente ultérieure.

Je vous prie d'agréer, Mme & M.EVARISTO, nos sincères salutations.

David LAPOUTGE
Conseiller ABAFIM
06 77 80 67 13