



# ABAFIM



**SARL au capital de 50 000 € - 443 658 463 RCS Tarbes**  
**Carte Professionnelle N° 2006 – 0 117 T délivrée par la Préfecture des Hautes – Pyrénées le 09/06/2006**  
**TRANSACTIONS SUR IMMEUBLES & FONDS DE COMMERCE**  
**16 Avenue de la Marne – 65 000 TARBES**  
**Garantie Financière : QBE International Insurance Limited – 12 place Vendôme - 75 001 PARIS**

---

**Célia EUSTACHE**

**Tel : 06.47.55.89.31**

(Pour M. BRUN Pierre Yves 06.03.43.95.64)

A l'Attention de M.ENFEDAQUE Florent

Tarbes, le 2 Août 2018

**Objet : Estimation immobilière**

Vous avez demandé à l'agence immobilière **ABAFIM** de vous fournir une estimation de votre bien immobilier que vous souhaiteriez éventuellement mettre à la vente.

Cette estimation a pour objet de vous informer de la valeur du bien compte tenu :

- de l'état actuel du marché de l'immobilier
- des biens ayant les mêmes caractéristiques vendus par l'agence
- du profil financier des personnes pouvant se porter acquéreur de ce bien compte tenu des demandes faites à l'agence
- de sa situation, la proximité des écoles, commerces, transports, etc..
- de l'environnement, des espaces extérieurs, du voisinage
- de ses prestations : état, superficies
- etc...

Le marché immobilier local a subi une baisse des prix de présentation de l'ordre de 40 % maximum en agence depuis l'année 2009 date à laquelle la crise de 2008, dite des « subprimes » a commencé à impacter notre marché national.

Aujourd'hui seuls les biens qui sont au prix juste du marché peuvent espérer trouver preneur dans les trois mois. La grande difficulté lorsque l'on vend un bien est de ne pas se référer aux années 2002 – 2008 qui ont subi des hausses cumulées supérieures à 8% par an dans les cas extrêmes durant cette période

Nous pouvons observer aujourd'hui que cette chute est désormais enrayée.

## VOTRE BIEN IMMOBILIER

**Situation géographique** : Dans un ensemble immobilier sis boulevard du Gave, numéro 5, dénommé résidence Marcadau I

**Références cadastrales** : section CV, n° 41

**Surface Totale appartement** : 52 m<sup>2</sup>

Un appartement situé au quatrième étage du bâtiment 1, dont l'entrée se trouve à droite de l'escalier et comprend :

- Une entrée (4,57 m<sup>2</sup>)
- Un séjour (18,75 m<sup>2</sup>)
- Une chambre (10,54 m<sup>2</sup>)
- Une cuisine (12,78 m<sup>2</sup>)
- Une salle d'eau (4,17 m<sup>2</sup>)
- Un WC séparé (1m<sup>2</sup>)

(Placards et dégagement)

Le chauffage est électrique.

Comprenant également une cave située au sous-sol du bâtiment et des parties communes à l'ensemble du bâtiment ainsi qu'un garage pouvant accueillir un véhicule et une place de parking non numérotée.

***Compte tenu des éléments susmentionnés et après corrélation avec les derniers prix de vente des biens qui sauraient valoir comparaison puis enfin en concertation avec notre équipe commerciale, nous pouvons avancer ceci :***

### **Estimation au 2/08/2018:**

59 017 € < **64 850 €** > 70 915 €  
Fourchette basse < **moyenne** > fourchette haute

***Soit une estimation moyenne de 1 248 € au m<sup>2</sup>***

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

Cet avis de valeur n'a aucune valeur juridique ou fiscale : seuls les experts immobiliers y sont habilités.

Célia EUSTACHE /Conseillère ABAFIM