



# ABAFIM



SARL au capital de 50 000 € - 443 658 463 RCS Tarbes  
Carte Professionnelle N° CPI 6501 2016 000 005 955  
délivrée le 7/04/2016 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 Iza KHOUK  
Tel : 07 85 59 11 76

**MME BIARD Micheline**

**17 chemin de la Sendère**

**65000 Tarbes**

**le 16 juillet 2018**

**Objet : Avis de valeur la parcelle AP 69**

**Référence Abafim : Mandat N° ...**

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

## Désignation de la mission :

Nous avons été mandatés par Mme BIARD Micheline, afin de déterminer la valeur vénale du bien situé au 17, chemin de la Sendère, 65000 Tarbes dans le cadre d'une estimation pour :  
- la vente du bien concerné.

## Démarche du négociateur immobilier Abafim

Le négociateur immobilier a visité le bien le 09 juillet 2018

Au cours de cet entretien, nous avons regardé ou discuté ensemble différents documents : plan cadastral, taxe foncière, rapport du SPANC...et parlé 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...

## Méthodologie Générale

Nous tenons compte des facteurs caractéristiques du bien.

Concernant l'évaluation de biens immobiliers, nous avons habituellement recourt 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)

**Ici, compte tenu de l'objectif de cette étude (un avis de valeur dans le cadre de la famille), nous nous satisferons de la méthode par comparaison.**

**Plan cadastral :**

Commune : 65000 Tarbes

Identification et surface cadastrale :   000 AP 289   ..... 460 m<sup>2</sup>  
  000 AP69   ..... 761 m<sup>2</sup>



cadastre.gouv.fr

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

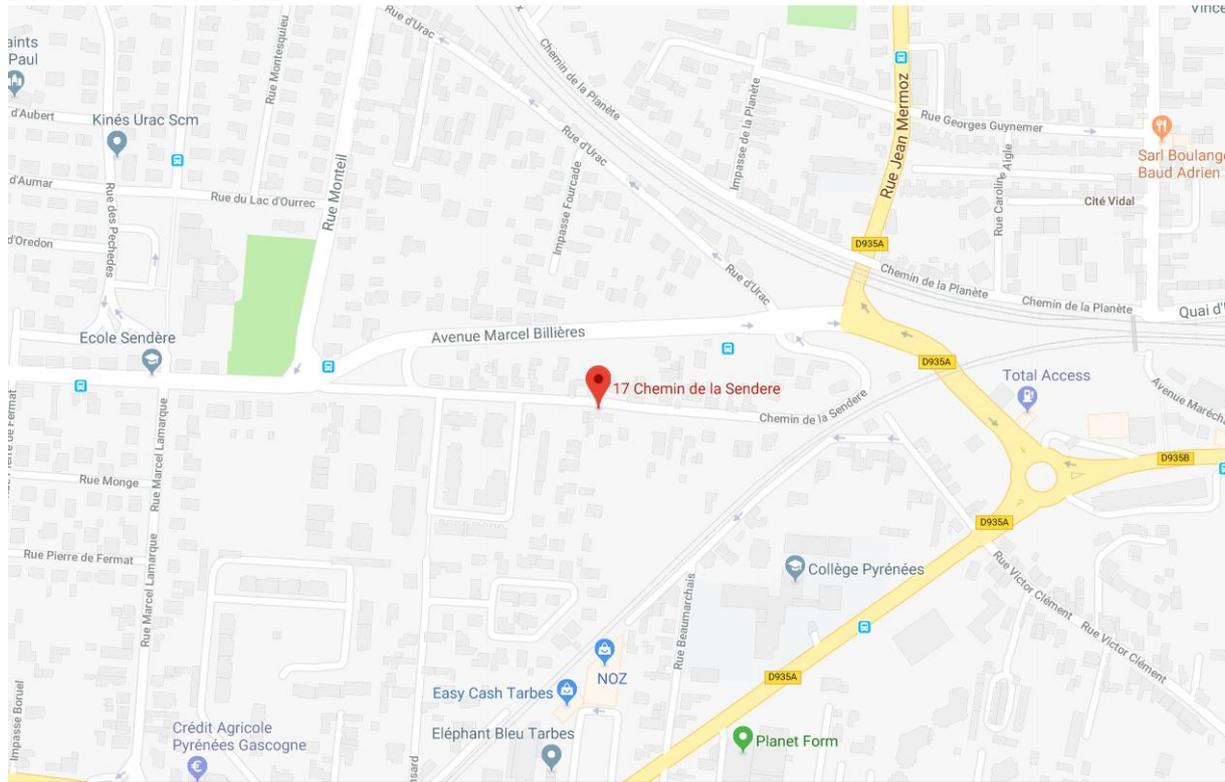
**Références de la parcelle 000 AP 289**

Référence cadastrale de la parcelle	<b>000 AP 289</b>
Contenance cadastrale	<b>460 mètres carrés</b>
Adresse	<b>19 CHE DE LA SENDERE 65000 TARBES</b>

**Références de la parcelle 000 AP 69**

Référence cadastrale de la parcelle	<b>000 AP 69</b>
Contenance cadastrale	<b>761 mètres carrés</b>
Adresse	<b>17 CHE DE LA SENDERE 65000 TARBES</b>

## Plan de situation :



**Facteurs valorisants** : Le style de la maison. La superficie.

**Facteurs dévalorisants** : Electricité pas aux normes. Défauts gaz. Cuisine située au sous-sol.

Servitudes: néant

**Habitation** : 162.71m<sup>2</sup>

La maison présente :

- un salon/séjour,
  - une cuisine **équipée**,
  - 3 chambres,
  - un cellier,
  - une cave,
  - une salle d'eau,
  - un garage,
  - une salle de bain,
  - un WC,
  - une véranda,
  - un palier,
- 
- Cuisine : **équipée**
  - Revêtements contenant du plomb

## Electricité :

N° Article (1)	Libellé des anomalies	N° Article (2)	Libellé des mesures compensatoires (3) correctement mises en œuvre	Photos
B1.3 c	Le dispositif assurant la coupure d'urgence ne permet pas de couper l'ensemble de l'installation électrique.			
B2.3.1 a	Il n'existe aucun dispositif différentiel.			
B3.3.1 d	La valeur de la résistance de la prise de terre n'est pas adaptée au courant différentiel résiduel (sensibilité) du ou des dispositifs différentiels protégeant l'ensemble de l'installation électrique.			
B3.3.6 a1	Au moins un socle de prise de courant ne comporte pas de broche de terre.			
B3.3.6 a2	Au moins un socle de prise de courant comporte une broche de terre non reliée à la terre.			
B3.3.7 a	Au moins un conduit métallique en montage apparent ou encastré, comportant des conducteurs, n'est pas relié à la terre.			
B4.3 a1	Au moins un circuit n'est pas protégé, à son origine, contre les surcharges et les courts-circuits.			
B5.3 a	Locaux contenant une baignoire ou une douche : la continuité électrique de la liaison équipotentielle supplémentaire, reliant les éléments conducteurs et les masses des matériels électriques, n'est pas satisfaisante (résistance supérieure à 2 ohms).			
B8.3 e	Au moins un conducteur isolé n'est pas placé sur toute sa longueur dans un conduit, une goulotte ou une plinthe ou une huisserie, en matière isolante ou métallique, jusqu'à sa pénétration dans le matériel électrique qu'il alimente. Remarques : Présence de conducteurs électriques non protégés mécaniquement ; Faire intervenir un électricien qualifié afin d'installer des protections mécanique sur les conducteurs non protégés			

## Gaz :

### D. - Identification des appareils

Liste des installations intérieures gaz (Genre <sup>(1)</sup> , marque, modèle)	Type <sup>(2)</sup>	Puissance en kW	Localisation	Observations : (anomalie, taux de CO mesuré(s), motif de l'absence ou de l'impossibilité de contrôle pour chaque appareil concerné)
Chaudière DE DIETRICH	Raccordé	30 kW	Cuisine	<b>Anomalie(s) fonct°: A1 (18b) et A2 (19.1)</b>

(1) Cuisinière, table de cuisson, chauffe-eaux, chaudière, radiateur, ...

(2) Non raccordé — Raccordé — Étanche.

Note : Nous vous rappelons l'obligation d'entretien des appareils et de contrôle de la vacuité des conduits de fumées.

Note 2 : Notre cabinet s'engage à retourner sur les lieux afin de compléter le constat aux installations non contrôlées, dès lors que les dispositions permettant un contrôle des installations concernées auront été prises par le propriétaire ou son mandataire.

Note 3 : Nous attirons votre attention sur le fait que la responsabilité du donneur d'ordre reste pleinement engagée en cas d'accident ou d'incident sur tout ou partie de l'installation, contrôlée ou non.

### E. - Anomalies identifiées

Points de contrôle <sup>(3)</sup> (selon la norme)	Anomalies observées (A1 <sup>(4)</sup> , A2 <sup>(5)</sup> , DGI <sup>(6)</sup> , 32c <sup>(7)</sup> )	Libellé des anomalies et recommandations
C.14 - 19.1 Ventilation du local - Amenée d'air	A2	19.a2 : le local équipé ou prévu pour un appareil autre que de cuisson n'est pas pourvu d'une amenée d'air. (Chaudière DE DIETRICH) Risque(s) constaté(s) : Risque d'intoxication au monoxyde de carbone (CO) causée par une mauvaise combustion
C.25 - 18b Appareils raccordés avec coupe-tirage et sans ventilateur intégré	A1	Appareil autre qu'un CENR installé ou prévu dans un local de volume insuffisant, ne répondant pas aux exigences de raccordement des appareils, de balayage, de présence de sécurité sur les brûleurs, ou ne présentant pas d'ouvrant sur l'extérieur d'une surface au moins égale à 0,40 m <sup>2</sup> . (Chaudière DE DIETRICH)

(3) Point de contrôle selon la norme utilisée.

(4) A1 : L'installation présente une anomalie à prendre en compte lors d'une intervention ultérieure sur l'installation

(5) A2 : L'installation présente une anomalie dont le caractère de gravité ne justifie pas que l'on interrompe aussitôt la fourniture du gaz, mais est suffisamment importante pour que la réparation soit réalisée dans les meilleurs délais.

(6) DGI : (Danger Grave et Immédiat) L'installation présente une anomalie suffisamment grave pour que l'opérateur de diagnostic interrompe aussitôt l'alimentation en gaz jusqu'à suppression du ou des défauts constituant la source du danger.

(7) 32c : la chaudière est de type VMC GAZ et l'installation présente une anomalie relative au dispositif de sécurité collective (DSC) qui justifie une intervention auprès du syndic ou du bailleur social par le distributeur de gaz afin de s'assurer de la présence du dispositif, de sa conformité et de son bon fonctionnement.

Note : Nous vous rappelons que la responsabilité de l'opérateur de diagnostic est limitée aux points effectivement vérifiés et que les contrôles réalisés ne préjugent pas de la conformité de l'installation

# **Amiante :**

## **1. – Les conclusions**

**Avertissement :** les textes ont prévu plusieurs cadres réglementaires pour le repérage des matériaux ou produits contenant de l'amiante, notamment pour les cas de démolition d'immeuble. **La présente mission de repérage ne répond pas aux exigences prévues pour les missions de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante avant démolition d'immeuble ou avant réalisation de travaux dans l'immeuble concerné et son rapport ne peut donc pas être utilisé à ces fins.**

### **1.1. Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, il a été repéré :**

**- des matériaux et produits contenant de l'amiante sur décision de l'opérateur :**

**Elément complémentaire à la toiture (Rez de jardin - Remise 1) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.\***

**Elément complémentaire à la toiture (Rez de jardin - Remise 1) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.\***

**Chéneaux (Rez de jardin - Remise 2) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.\***

**Plaques en fibres-ciment (Parties extérieures) pour lequel il est recommandé de réaliser une action corrective de premier niveau.\***

**Plaques en fibres-ciment (Parties extérieures) pour lequel il est recommandé de réaliser une action corrective de premier niveau.\***

**Plaques en fibres-ciment (Parties extérieures) pour lequel il est recommandé de réaliser une action corrective de premier niveau.\***

**\* Un détail des conséquences réglementaires et recommandations est fourni en annexe de ce rapport, il est rappelé la nécessité d'avertir de la présence d'amiante toute personne pouvant intervenir sur ou à proximité des matériaux et produits concernés ou de ceux les recouvrant ou les protégeant.**

## DPE :



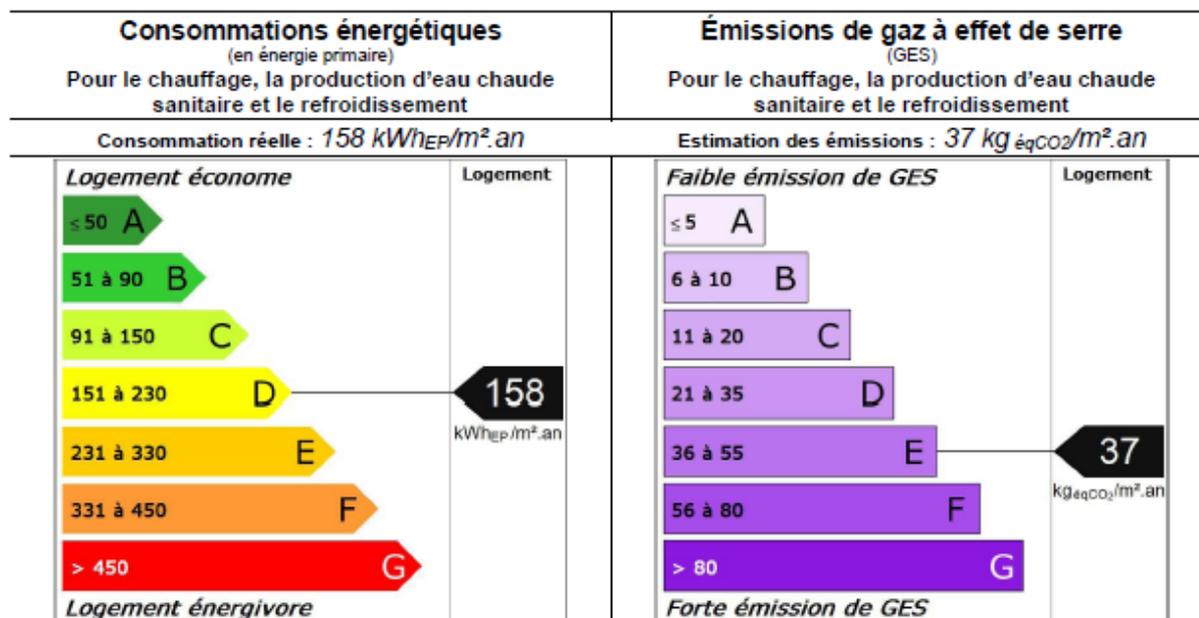
### Diagnostic de performance énergétique – logement (6.2)

N° : ..... 1709/BIARD/1997 Valable jusqu'au : ..... 01/10/2027 Type de bâtiment : ..... Habitation (en maison individuelle) Année de construction : ... Avant 1948 Surface habitable : ..... 162.71 m <sup>2</sup> Adresse : ..... 17 CHEMIN DE LA SENDERE (N° de lot: 69) 65000 TARBES	Date (visite) : ..... 02/10/2017 Diagnosticteur : . GIBAS Daniel Certification : ABCIDIA CERTIFICATION n°17-920 obtenue le 30/06/2017 Signature : 
Propriétaire : Nom : ..... Madame BIARD Micheline Adresse : ..... 17 CHEMIN DE LA SENDERE 65000 TARBES	Propriétaire des installations communes (s'il y a lieu) : Nom : ..... Adresse : .....

#### Consommations annuelles par énergie

Obtenues au moyen des factures d'énergie du logement des années 2016, prix des énergies indexés au 15 Août 2015. Le présent diagnostic de performance énergétique a été enregistré sur le site de l'ADEME sous le numéro : 1765V2000783X

	Moyenne annuelle des consommations	Consommations en énergies finales	Consommations en énergie primaire	Frais annuels d'énergie
	détail par énergie dans l'unité d'origine	détail par énergie et par usage en kWh <sub>EP</sub>	détail par usage en kWh <sub>EP</sub>	
Chauffage	Facture Gaz Naturel kWh PCI: 25831	Gaz Naturel : 25 831 kWh <sub>EP</sub>	25 831 kWh <sub>EP</sub>	1 511 €
Eau chaude sanitaire		-	-	-
Refroidissement		-	-	-
CONSOMMATION D'ENERGIE POUR LES USAGES RECENSES		Gaz Naturel : 25 831 kWh <sub>EP</sub>	25 831 kWh <sub>EP</sub>	1 745 € (abonnement de 234 € inclus)



Estimation maison sur parcelle AP 69:

Fourchette basse : 150 000 €

Fourchette haute : 170 000 €

Terrain seul AP 289:

Fourchette basse : 35 000 €

Fourchette haute : 45 000 €

Terrain AP 289 + maison sur parcelle AP 69:

Fourchette basse : 190 000 €

Fourchette haute : 210 000 €

Fait pour valoir ce que de droit. Les informations sont fournies à titre indicatif, et ne sont pas contractuelles.

Je vous prie d'agréer, **Mme Biard**, nos sincères salutations.

**Iza KHOUK**  
**Conseillère ABAFIM**  
**07 85 59 11 76**