



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 - 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



Mr BARRIOS, Antoine
Tarbes, le 10 Novembre 2018

Objet : Avis de valeur

Référence Abafim : Mandat N° PT 01327

Pièces jointes : plan de situation, matrice cadastrale et plan cadastral, superficies, diagnostics immobiliers. Photos des locaux et servitudes.

Monsieur,

Vous avez demandé à l'agence immobilière Abafim de vous fournir un avis de valeur de vos biens immobiliers.

Sommaire

I Présentation de la mission

A) <u>Désignation de la mission</u>	P.2
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>Synthèse</u>	P.9
D) <u>Valorisation</u>	P.9
E) <u>Résultat : Avis de valeur</u>	P.9

I – Présentation de la mission

A) Désignation de la mission :

Nous avons été mandatés par **Monsieur BARRIOS Antoine** afin de déterminer la valeur vénale du bien situé **lieu Lau route de Lourdes 65100 BARTRES**

C'est dans le cadre d'une estimation pour :
-mise en vente du bien immobilier

B) Démarche du négociateur immobilier Abafim

Le négociateur immobilier a visité le bien **le mercredi 31 Octobre 2018 à 14h. La totalité des parties du bien immobilier a pût être visitée.**

A cet effet, il a été demandé les pièces suivantes:
plan de situation, matrice cadastrale et plan cadastral, superficies, factures des travaux réalisés, 3 derniers bilans de l'activité commerciale.

pour les propriétés :

- copie de la facture énergétique
- copie des diagnostics
- nom du diagnostiqueur
- 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

pour les copropriétés :

- la copie du dernier relevé de Charges annuelles
- la copie de la dernière assemblée générale
- présence d'un ascenseur, d'un gardien
- Documents à demander au syndic (à la charge du vendeur en cas de frais)
 - La superficie privative « loi Carrez »
 - Le carnet d'entretien de l'immeuble
 - Les documents relatifs à l'organisation de l'immeuble et à sa situation financière
 - Le nombre de lots de la copropriété
 - Le montant moyen annuel de la quote-part, à la charge du vendeur, du budget prévisionnel correspondant aux dépenses courantes

pour les terrains: :

- Le certificat d'urbanisme opérationnel
- le plan des viabilisations
- la déclaration préalable
- le plan de bornage
- l'étude des sols

pour les sociétés: :

- 3 derniers compte de résultats et bilans détaillés de toutes les sociétés
- quelle structure juridique?
- les 3 dernières DADS (pour connaitre le nombre de salariés, fonction et salaires perçus)
- les % de parts si vente partielle
- le projet à court et long terme

Les pièces suivantes ont été communiquées:

.....

C) Méthodologie Générale

- Nous tenons compte des facteurs caractéristiques du bien:
- situation géographique et environnementale
 - contraintes d'urbanisme
 - surface Hors Œuvre brute (SHOB),
 - surface Hors Œuvre nette (SHON),
 - surface habitable (loi carrez)
 - surface utile pondérée est obtenue en appliquant à la superficie réelle des locaux des correctifs traduisant les divers facteurs de confort de la pièce.

Nous établissons une surface moyenne en additionnant toutes les surfaces les surfaces : surface habitable + un correctif pour les annexes, terrasses, balcons, buanderie, garages, hangar, etc..

À titre indicatif, la surface réelle des éléments secondaires construits avec des matériaux de même qualité que la partie principale doit être pondérée par application du coefficient 0,6 lorsque ces éléments sont intimement liés à l'habitation (ex. : buanderie dans les maisons individuelles, garages, tandis que le coefficient 0,2 doit être retenu pour les éléments généralement de vaste superficie, édifiés dans les communes rurales, ne se rattachant pas ordinairement à l'habitation (ex. : hangar, remise, bûcher, préau, à l'exclusion, bien entendu, des bâtiments agricoles).

Quant aux caves, greniers, terrasses et toitures-terrasses accessibles, si le coefficient 0,2 peut le plus souvent leur être appliqué, ce coefficient doit être porté à 0,4 et même à 0,5 dans les grandes villes où la valeur d'usage relative de ces biens est beaucoup plus importante.

- pondérations (habitation, bureaux, locaux commerciaux, terrain, immeuble de rapport, immeuble monovalent (local conçu et réalisé pour une activité particulière et sans laquelle le local doit être entièrement réaménagé voire reconstruit pour l'exercice d'une autre activité : ce type de local est soumis à un coefficient correctif)

- situations locatives ou d'occupations

- démembrement de la propriété (usufruitier et nu-propiétaire)

- détermination de la vétusté et appréciation

- détection et analyse des pathologies du bâtiment

- Amiante, plomb, insectes xylophages, état d'habitabilité et de confort, état des ouvrages collectifs,

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

Commune : **65100 Bartrès**

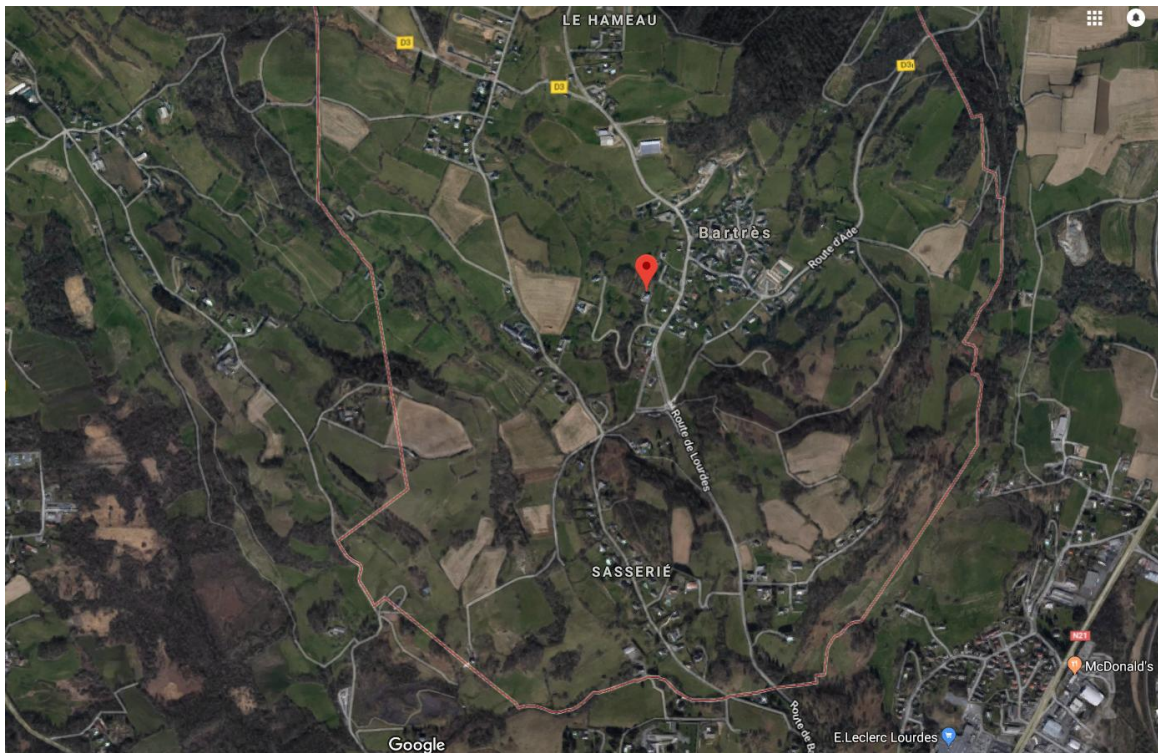
Identification et surface cadastrale : **000 C 479 1980 m²**



Vue aerienn



section cadastrale 000 CW 245



Plan de situation

Le bien se situe sur la commune de **Bartrès**, à la sortie du village sur les hauteurs. La surface habitable (loi carrez) est de **260 m²**.

Situation **d'occupation sur l'ensemble du bien.**

Facteurs valorisants : **Village privilégié des alentours de Lourdes, avec commerces, restaurants.**

Vue dominante sur le village et la vallée à l'Est. Vis à vis en contre bas.

Facteurs dévalorisants : **Pas de vue directe sur les Pyrénées au Sud, Proche de la future déviation de Lourdes.**

Servitudes: **Il n'y a pas de servitudes de passage ou autres.**

B) Description

- Démembrement de la propriété (usufruitier et nu-propiétaire)
- Détermination de la vétusté et appréciation de l'état général
- Détection et analyse des pathologies du bâtiment
- Amiante, plomb, insectes xylophages, état d'habitabilité et de confort, état des ouvrages collectifs,

Habitation : Maison de construction traditionnelle.

Année de construction 2012, habitation 2013 de 270 m² habitables*

Parcelle de 1980 m²

***Nous ne nous engageons pas sur la surface habitable sans l'avis du diagnostiqueur.**

Rez-de-chaussée :

Une pièce à vivre salon, Salle à manger, cuisine ouverte de 81 m²
Une chambre de 12 m²
Une suite parentale avec dressing de 25 m²
Une salle d'eau double vasque et douche italienne de 10 m²
Une buanderie de 11 m²
Une terrasse bois Nord couverte de 17 m²
Une terrasse bois Sud de 48 m²

Etage :

Une mezzanine mansardée avec 4 Vélux de 60m² (40 m² habitables)
Un dressing de 9 m²
Une chambre mansardée de 20 m² (16 m² habitables)
Une chambre mansardée de 11 m² (9 m² habitables)
Une salle de bain mansardée de 9 m² (5 m² habitables)

Extérieurs :

Une entrée bitumée de 300 m²
Un abri deux véhicules bitumé de 35 m²
Un garage de 15 m²
Un cabanon de jardin.

Charges annuelles :

Taxe foncière 2017 : 1552 euros
Taxe d'habitation 2017 : 695 euros

DPE :

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

Diagnostiques 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 **MR BARRIOS**.

Les menuiseries sont en aluminium double vitrage

Les volets sont aluminium électriques avec commandes électriques

Le toit est en ardoise

L'assainissement est réalisé par le tout à l'égout.

La charpente est traditionnelle.

L'isolation est soufflée au plafond et traditionnelle

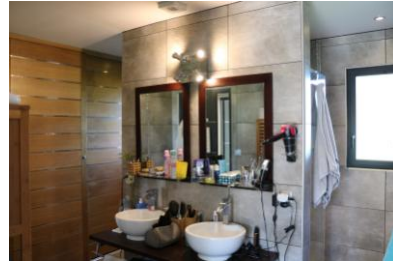
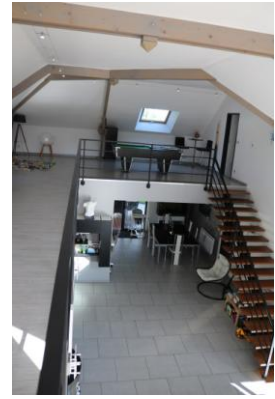
Le chauffage est électrique et la production d'eau chaude par cumulus.

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

Cependant, le tableau est récent et l'installation semble conforme.

De belles prestations font de cette maison un bien de qualité qui semble sain, habitable de suite et ne nécessitant aucuns travaux apparents.

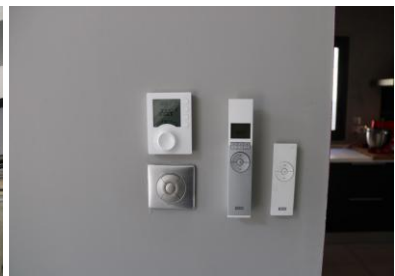
Habitation :



Aménagements extérieurs :



Equipements :



C) Synthèse

Le bien est de construction traditionnelle, la partie habitation possède de beaux volumes et a été construite avec des matériaux de qualité. La maison et le jardin ne nécessitent aucuns travaux et sont habitables de suite.

Les qualités de cette maison sont les suivantes :

- *Cuisine sur mesure,
- *Suite parentale en rez-de-chaussée avec salle d'eau,
- *Deux terrasses avec accès direct
- *Abri deux voitures
- *Entrée bitumée

Les points suivant peuvent être des freins à la vente pour ce type de bien :

- *pas de placards dans les chambres
- *pas de climatisation
- *pas de piscine
- *pas de vue sur les Pyrénées mais sur la vallée
- *projet de route de la déviation de Lourdes (nuisances sonores et visuelles éventuelles)

Les clients potentiels restent des clients privilégiés dans cette gamme de prix qui ont des revenus bien au dessus de la moyenne locale.

Les clients nationaux de grandes villes aux revenus légèrement supérieurs à la moyenne locale sont donc la cible principale.

La clientèle internationale peut être intéressée mais le terrain reste plus petit que la demande générale (entre 4000 et 5000 m²).

D) 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 ou 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.

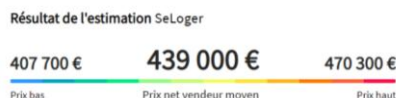
Les acheteurs crédibles sont aujourd'hui en position de force dans la négociation. La position du vendeur devenant ensuite acheteur reste une position très intéressante.

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 supérieure à 14%.

Estimation meilleurs agents :



Estimation se loger :



ABAFIM

16, Avenue de la Marne – 65000 Tarbes - France

<http://www.abafim.fr>

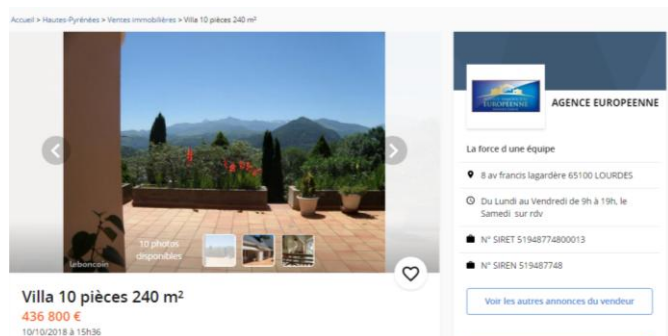
e-mail: contact@abafim.com

Estimation pap :

Votre estimation : 437.000 €
Fourchette basse : 367.000 €
Fourchette haute : 530.000 €

Annonce Leboncoin :

Accueil > Hautes-Pyrénées > Ventes immobilières > Villa 10 pièces 240 m²



Villa 10 pièces 240 m²
436 800 €
10/10/2018 à 15h36

AGENCE EUROPEENNE

La force d'une équipe

- 8 av. Francis Lagardère 65100 LOURDES
- Du Lundi au Vendredi de 9h à 19h, le Samedi sur rdv
- N° SIRET 51948774800013
- N° SIREN 519487748

[Voir les autres annonces du vendeur](#)

E) Résultat : Avis de valeur

Fourchette basse : **360 000 euros HAI (trois cents soixante mille euros)**

Fourchette haute : **400 000 euros HAI (quatre cents mille euros)**

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 n'a 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, **Monsieur Barrios Antoine**, nos sincères salutations.

Arnaud KERRIEN,
Conseiller ABAFIM