

EVALUATION FONCIERE DETAILLEE
ORIEUX et BERNADETS-DESSUS - LAPOUTGE Elie

Réalisée par Thomas BORDERIE et Fabien SARRAMEA
 Conseillers Foncier à la SAFER Occitanie

DESIGNATION CADASTRALE

Département : HAUTES PYRENEES					Commune : 086 BERNADETS-DESSUS									
Lot	Section	N°	Sub	Div	Lieu-dit	N.C	Cl.	N.R	N.R Détaillée	Zonage	Surface	Prix/Ha	Prix	Revenu Cad.
7	D	0060	CA		CLAOUARIS	BT	01	BT		RNU	25 a 00 ca	1 000,00	250,00	0,37
Nbre Parcelles											1			
Totaux Commune											25 a 00 ca	1 000,00	250,00	0,37

Département : HAUTES PYRENEES					Commune : 337 ORIEUX									
Lot	Section	N°	Sub	Div	Lieu-dit	N.C	Cl.	N.R	N.R Détaillée	Zonage	Surface	Prix/Ha	Prix	Revenu Cad.
4	A	0173			LASCARREES	T	03	T		RNU	80 a 90 ca	3 000,00	2 427,00	22,78
4	A	0176			LASCARREES	T	03	T		#	41 a 63 ca	3 000,00	1 248,90	11,72
4	A	0178			LASCARREES	T	03	T		#	92 a 41 ca	3 000,00	2 772,30	26,02
4	A	0179			LASCARREES	T	02	T		#	39 a 88 ca	3 000,00	1 196,40	15,18
6	A	0185			LASCARREES	T	03	T		#	1 ha 06 a 10 ca	2 000,00	2 122,00	29,87
6	A	0187			LASCARREES	T	03	T		#	14 a 00 ca	2 000,00	280,00	3,94
6	A	0188			LASCARREES	T	03	T		#	25 a 10 ca	2 000,00	502,00	7,07
6	A	0189			LASCARREES	L	01	L		#	71 a 34 ca	2 000,00	1 426,80	5,90
6	A	0190			LASCARREES	BT	03	BT		#	10 a 06 ca	2 000,00	201,20	0,09
7	A	0200			LARREBOUHY	BT	03	BT		#	37 a 70 ca	1 000,00	377,00	0,35
2	B	0033			LASSERE	P	02	P		#	24 a 41 ca	5 500,00	1 342,55	9,71
2	B	0034			LASSERE	T	02	T		#	28 a 81 ca	5 500,00	1 584,55	10,97
2	B	0035			LASSERE	T	02	T		#	60 a 82 ca	5 500,00	3 345,10	23,17
1	B	0059			VIOLES	P	02	P		#	29 a 20 ca	6 000,00	1 752,00	11,62
1	B	0060			VIOLES	T	02	T		#	74 a 11 ca	6 000,00	4 446,60	28,23
1	B	0062			VIOLES	T	01	T		#	83 a 74 ca	6 000,00	5 024,40	40,23
1	B	0063			VIOLES	T	02	T		#	35 a 37 ca	6 000,00	2 122,20	13,48
1	B	0064			VIOLES	T	02	T		#	70 a 35 ca	6 000,00	4 221,00	26,80
1	B	0065			VIOLES	T	02	T		#	32 a 77 ca	6 000,00	1 966,20	12,48
1	B	0066			VIOLES	P	02	P		#	55 a 25 ca	6 000,00	3 315,00	21,95

Réf. Occitanie : AC16B_2 - Edité le 25/06/2018 à 12:17

1/6

1	B	0067			VIOLES	T	02	T		#	87 a 75 ca	6 000,00	5 265,00	33,42
1	B	0073			VIOLES	T	02	T		#	91 a 40 ca	6 000,00	5 484,00	34,82
3	B	0074			VIOLES	J	01	J		#	12 a 48 ca	4 000,00	499,20	6,73
3	B	0075			VIOLES	T	02	T		#	22 a 39 ca	4 000,00	895,60	8,52
3	B	0076			VIOLES	P	02	P		#	1 ha 21 a 57 ca	4 000,00	4 862,80	48,32
	B	0077			DES PYRENEES	S		S		#	20 a 83 ca			
3	B	0078	J		LA PASSADE	P	01	P		#	64 a 53 ca	4 000,00	2 581,20	34,76
	B	0078	K		LA PASSADE	S		S		#	10 a 00 ca			
3	B	0080			LA PASSADE	T	01	T		#	51 a 30 ca	4 000,00	2 052,00	24,64
3	B	0091			LA PASSADE	P	01	P		#	68 a 32 ca	4 000,00	2 732,80	36,79
3	B	0095			LA PASSADE	P	02	P		#	69 a 67 ca	4 000,00	2 786,80	27,71
3	B	0124			EGLISE SAINT JEAN	T	02	T		#	19 a 81 ca	4 000,00	792,40	7,55
5	B	0149			HAURE	P	03	P		#	35 a 59 ca	2 500,00	889,75	8,85
5	B	0150			HAURE	T	04	T		#	31 a 22 ca	2 500,00	780,50	5,17
5	B	0151			HAURE	P	03	P		#	25 a 80 ca	2 500,00	645,00	6,40
3	B	0152			HAURE	L	01	L		#	12 a 17 ca	4 000,00	486,80	0,99
3	B	0153			HAURE	T	04	T		#	25 a 50 ca	4 000,00	1 020,00	4,22
5	B	0154			HAURE	T	04	T		#	86 a 63 ca	2 500,00	2 165,75	14,36
3	B	0155			HAURE	T	02	T		#	50 a 33 ca	4 000,00	2 013,20	19,16
3	B	0158			HAURE	T	02	T		#	8 a 11 ca	4 000,00	324,40	3,09
3	B	0161			HAURE	T	02	T		#	10 a 46 ca	4 000,00	418,40	3,98
4	B	0172			HAURE	S		S		#	10 a 64 ca	3 000,00	319,20	0,00
4	B	0173			HAURE	P	02	P		#	28 a 31 ca	3 000,00	849,30	11,25
	B	0174			HAURE	S		S		#	35 ca			
4	B	0175			HAURE	T	02	T		#	82 a 30 ca	3 000,00	2 469,00	31,34
4	B	0176			HAURE	P	02	P		#	15 a 13 ca	3 000,00	453,90	6,01
4	B	0177			HAURE	T	02	T		#	8 a 39 ca	3 000,00	251,70	3,20
4	B	0178			HAURE	P	03	P		#	39 a 50 ca	3 000,00	1 185,00	9,80
4	B	0179			HAURE	P	01	P		#	31 a 56 ca	3 000,00	946,80	17,00
4	B	0180			HAURE	T	04	T		#	48 a 64 ca	3 000,00	1 459,20	8,07
3	B	0199			COURREGE	L	01	L		#	44 ca	4 000,00	17,60	0,04
3	B	0224			COURREGE	T	02	T		#	93 a 81 ca	4 000,00	3 752,40	35,73
3	B	0237			COURREGE	T	02	T		#	80 a 40 ca	4 000,00	3 216,00	30,63
3	B	0240			COURREGE	T	02	T		#	42 a 92 ca	4 000,00	1 716,80	16,35
3	B	0241			COURREGE	T	02	T		#	38 a 97 ca	4 000,00	1 558,80	14,84

Réf. Occitanie : AC16B_2 - Edité le 25/06/2018 à 12:17

2/6

SAFER Occitanie

N°	Catégorie	Sous/Catégorie	Descriptif	Quantité	Prix	Commentaires	Liste détaillée				
3	B	0242	COURREGE	T	02	T	#	34 a 96 ca	4 000,00	1 398,40	13,32
3	B	0318	EGLISE SAINT JEAN	T	02	T	#	40 a 00 ca	4 000,00	1 600,00	15,23
2	B	0337	LASSERE	P	02	P	#	29 a 62 ca	5 500,00	1 629,10	11,77
3	B	0349	COURREGE	T	02	T	#	36 a 07 ca	4 000,00	1 442,80	13,74
3	B	0351	COURREGE	T	02	T	#	5 a 33 ca	4 000,00	213,20	2,03
3	B	0353	COURREGE	T	02	T	#	1 a 80 ca	4 000,00	72,00	0,69
7	C	0014	GOUTTE D ANDREU	BT	03	BT	#	57 a 55 ca	1 000,00	575,50	0,54
7	C	0019	GOUTTE D ANDREU	L	02	L	Friche	6 a 26 ca	1 000,00	62,60	0,26
7	C	0020	GOUTTE D ANDREU	T	04	T	#	8 a 04 ca	1 000,00	80,40	1,34
7	C	0021	GOUTTE D ANDREU	BT	03	BT	#	13 a 97 ca	1 000,00	139,70	0,13
7	C	0022	GOUTTE D ANDREU	L	01	L	#	22 a 91 ca	1 000,00	229,10	1,90
7	C	0023	GOUTTE D ANDREU	L	01	L	#	1 ha 10 a 18 ca	1 000,00	1 101,80	9,11
5	C	0025	F1 LA SERRE	L	01	L	#	60 a 39 ca	2 500,00	1 509,75	9,97
7	C	0025	F2 LA SERRE	L	01	L	#	60 a 39 ca	1 000,00	603,90	9,97
7	F	0031	MONSERVE	BT	03	BT	#	26 a 90 ca	1 000,00	269,00	0,26
7	F	0032	MONSERVE	BT	03	BT	#	46 a 80 ca	1 000,00	468,00	0,43
7	F	0033	MONSERVE	L	02	L	Friche	22 a 90 ca	1 000,00	229,00	0,95
7	F	0039	MONSERVE	L	02	L	Friche	33 a 50 ca	1 000,00	335,00	1,38
7	F	0040	MONSERVE	L	01	L	#	8 a 80 ca	1 000,00	88,00	0,74
7	F	0100	BIBOULAIRE	BT	03	BT	#	23 a 00 ca	1 000,00	230,00	0,22

Nbre Parcelles 75

Totaux Commune 31 ha 10 a 54 ca 3 499,13 108 841,75 929,28

TOTAL GENERAL 31 ha 35 a 54 ca 3 479,20 109 091,75 929,65

UNITES BATIES ET NON FONCIERES

N°	Catégorie	Sous/Catégorie	Descriptif	Quantité	Prix	Commentaires	Liste détaillée
3	Bâtiments	Habitation et Exploitation	Maison et dépendances	1	64 000,00		
2	Bâtiments	Exploitation de plus de 5 ans	Bâtiment agricole	1	10 000,00		
1	Bâtiments	Exploitation de plus de 5 ans	Petit hangar	1	1 000,00		

3/6

Réf. Occitanie : AC16B_2 - Edité le 25/06/2018 à 12:17

SAFER Occitanie

UNITES FONCIERES LIEES

N°	Catégorie	Sous/Catégorie	Parcelle liée	Surface Parcelle
3	Bâtiments	Habitation et Exploitation	65 ORIEUX/ B n°77	
2	Bâtiments	Exploitation de plus de 5 ans	65 ORIEUX/ B n°78 partie	20 a 83 ca
1	Bâtiments	Exploitation de plus de 5 ans	65 ORIEUX/ B n°174	10 a 00 ca
				35 ca

OBSERVATIONS GENERALES SUR L'EVALUATION

Immeubles bâtis :

Le niveau de prestation de la maison d'habitation d'environ 80 m² au sol sur 2 niveaux est très modeste : les huisseries sont en simple vitrage ; absence de chauffage ; l'électricité est vétuste ; l'équipement est basique.
La maison n'a pas eu de rénovation depuis plusieurs dizaine d'années.
Les dépendances sont en état passable (environ 280 m² au sol).



Réf. Occitanie : AC16B_2 - Edité le 25/06/2018 à 12:17

4/6

Le bâtiment d'exploitation d'une surface au sol d'environ 300 m² à la structure métallique et toiture fibro-ciment présente un état passable mais il reste fonctionnel.

Immeubles non bâtis :

L'évaluation tient compte d'une occupation de Mr Laurent SERIN par bail à ferme depuis 2013.

Les parcelles situées entre la Départementale n°11 et la rivière « le bouès » sont plates, certaines sont attenantes au bâti ; elles présentent les meilleures potentialités agronomiques. Il s'agit de sols bruns humifères d'alluvions. Lorsque ces parcelles présentent un bon état d'entretien et un parcellaire intéressant, elles ont été valorisées à 6 000 €/ha. Une décote a été appliquée en cas de mauvais état d'entretien ou de parcelles à la forme peu géométrique.

Les parcelles situées à l'Ouest de la D n°11 ont été évaluées à 4 000 €/ha pour celles qui présentent le meilleur parcellaire. Pour des parcelles à la forme peu géométrique, en raison d'une pente plus prononcée ou d'un accès plus difficile, une décote a été appliquée. Les parcelles situées à l'Est du bouès se trouvent en situation de déprise. Elles ont été évaluées à 1 000 €/ha à l'exception de la partie Est de la parcelle cadastrée section C n°25.

SAFER OCCITANIE
S.A au Cap. de 6 982 624 €
16, place du Foirail
65000 TARBES
RC Toulouse B 086120235

EVALUATION FONCIERE RECAPITULATIVE
ORIEUX et BERNADETS-DESSUS - LAPOUTGE Elie

Réalisée par Thomas BORDERIE et Fabien SARRAMEA
Conseillers Foncier à la SAFER Occitanie, 10, chemin de la Lacade Auzeuville-Tolosane BP 22125, 31321 CASTANET-TOLOSAN.

DIFFERENTS LOTS RETENUS POUR L'EVALUATION

Lot	Libellé	Prix/Ha	Surface	Prix Expertisé
	Autres valorisations (bâti)		31 a 18 ca	Voir ci-dessous
1	T1	6 000,00	5 ha 59 a 94 ca	33 596,40
2	T2	5 500,00	1 ha 43 a 66 ca	7 901,30
3	T3	4 000,00	9 ha 11 a 34 ca	36 453,60
4	T4	3 000,00	5 ha 19 a 29 ca	15 578,70
5	T5	2 500,00	2 ha 39 a 63 ca	5 990,75
6	T6	2 000,00	2 ha 26 a 60 ca	4 532,00
7	BT	1 000,00	5 ha 03 a 90 ca	5 039,00

Totaux	31 ha 35 a 54 ca	109 091,75
---------------	-------------------------	-------------------

VENTILATION DES ELEMENTS BATIS ET NON FONCIERS

Désignation	Prix HT	TVA	Prix TTC
Maison et dépendances	64 000,00	0,00	64 000,00
Bâtiment d'exploitation	10 000,00	0,00	10 000,00
Petit bâtiment de stockage	1 000,00	0,00	1 000,00

Totaux	75 000,00	0,00	75 000,00
---------------	------------------	-------------	------------------

	Surface	Prix HT	TVA	Prix TTC
Total Général	31 ha 35 a 54 ca	184 091,75	0,00	184 091,75

Fait à Tarbes le 25 juin 2018,

SAFER OCCITANIE
S.A au Cap. de 6 982 624 €
16, place du Foirail
65000 TARBES
RC Toulouse B 086120235