



# 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



Madame DUTREY Flore,  
Monsieur SILVA Michel,  
EPHAD LAPASTOURELLE, 34 rue Langelle, 65100 Lourdes

Tarbes, le 22 mars 2019

**Objet : Avis de valeur**

**Référence Abafim : Mandat N° PT**

Monsieur SILVA,

Vous avez demandé à l'agence immobilière Abafim de vous fournir un avis de valeur des biens immobiliers de **Mme DUTREY Flore** (dont vous êtes le tuteur) dans le cadre d'une demande autorisation de vente auprès du juge des tutelles.

## 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 SILVA MICHEL** afin de déterminer la valeur vénale du bien situé **35 bis rue Raymond Peyres 65000 TARBES**

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 vendredi 22 mars 2019 à 14h. Lors de cette visite, seuls les combles n'ont pas pu être visités.

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 connaître 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. : buanderies 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

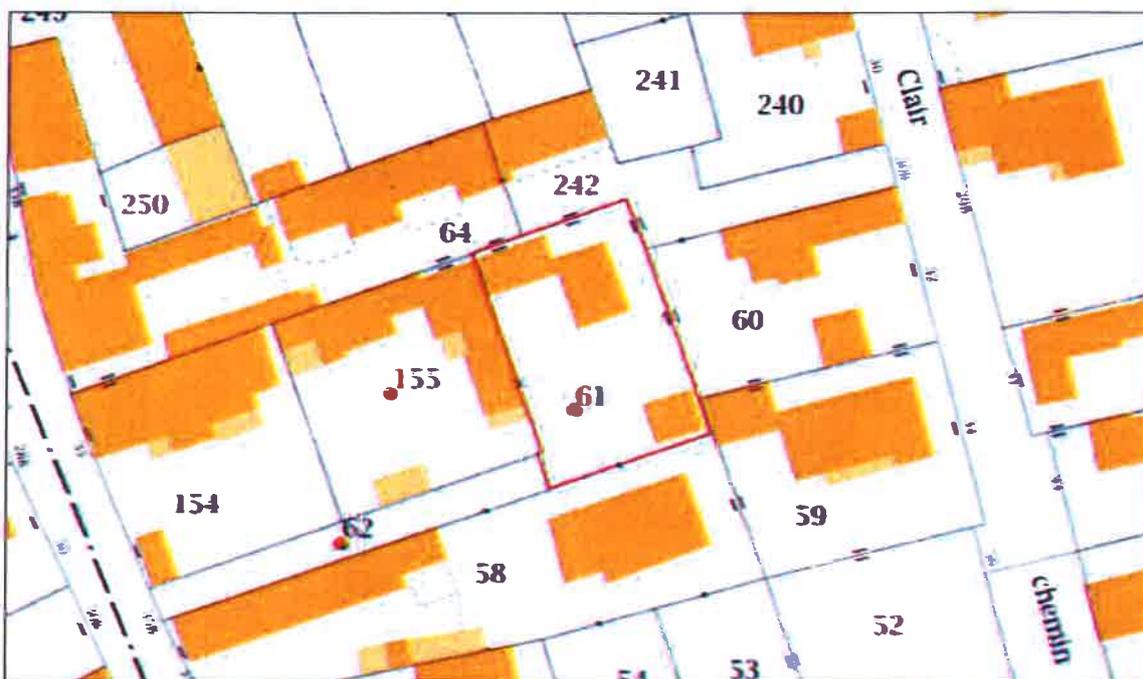
### A) Situation générale du bien et son environnement

Commune : **65000 Tarbes**

Identification et surface cadastrale : **000 BS 61 ..... 470 m<sup>2</sup>**

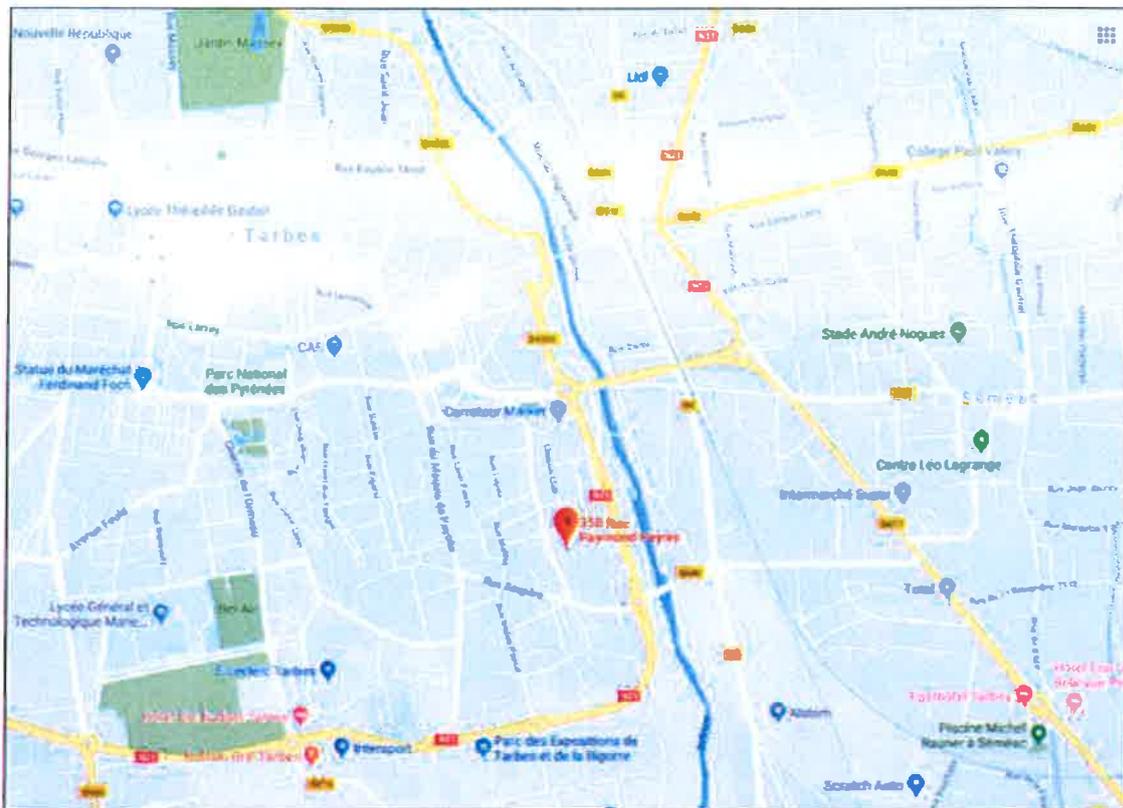


**Vue aérienne**



**section cadastrale n°0 BS 61**

<p>Références cadastrales de la parcelle</p> <p>Contenance cadastrale de la parcelle</p> <p>Adresse de la parcelle</p>	<p><b>000 BS 61</b></p> <p><b>400 mètre carré</b></p> <p><b>258 RUE RAYMOND PEYRES</b></p> <p><b>33000 TARBES</b></p>
--	---



### Plan de situation

**Le bien se situe sur la commune de Tarbes (65) au sud est du centre ville.  
La surface habitable (loi carrez) est : ne peut pas être garantie en l'absence de diagnostics. Cependant, nous avons mesurée une surface au sol de 118 m<sup>2</sup> environ.**

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

**Facteurs valorisants : Proche de toutes les commodités, dans un quartier calme.  
La cour intérieure permet le stationnement de plusieurs véhicules**

**Facteurs dévalorisants : Pas de facteurs dévalorisants à proprement parlé pour les personnes recherchant un bien en centre ville.**

**Servitudes: Le passage permettant l'accès à la propriété appartient à la maison de Mme DUTREY, ainsi qu'à son voisin.**

## B) Description

- Démembrement de la propriété (usufruitier et nu-propriétaire)
- 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 ville de 118 m<sup>2</sup> environ (loi carrez) sur deux niveaux. Avec un garage sur la parcelle.**

**\* sur une parcelle de 470 m<sup>2</sup> ( 000 BS 61)**

### **Rez de jardin :**

Survitrage. Volets en bois  
Un salon avec placard de 25 m<sup>2</sup>  
Une cuisine de 23 m<sup>2</sup>  
Un dégagement de 5,5 m<sup>2</sup>  
Des WC avec point d'eau de 3 m<sup>2</sup>  
Une entrée d'habitation.

### **Etage :**

Une chambre avec placard : 18 m<sup>2</sup>  
Une chambre : 12 m<sup>2</sup> traversante  
Une chambre : 15 m<sup>2</sup>  
Une salle d'eau avec WC de 6,5 m<sup>2</sup>  
Un dégagement : 10 m<sup>2</sup>

### **Total surface habitable : 118 m<sup>2</sup>**

Un balcon avec escalier extérieur  
Un garage de 25 m<sup>2</sup>

### **Charges annuelles :**

Taxe foncière 2018 : 1503 euros

**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 SILVA**

**Les menuiseries sont en bois + survitrage**

**Les volets sont en bois**

**Le chauffage est au gaz.**

**Le toit est en tuiles et semble en bon état.**

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

**La charpente est traditionnelle et les combles sont isolés par le sol avec de la laine de verre.**

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

**Cependant le compteur et l'état des éléments électriques laissent penser qu'une réfection totale de l'installation électrique est à prévoir.**

**Habitation :**



## **C) Synthèse**

**Le bien a été construit en deux fois de manière traditionnelle. A la première partie Ouest du bâtiment dont la date de construction nous est inconnue, a été rajoutée la partie EST en 1983 (Date du certificat de conformité). La maison est orientée Sud avec la parie à vivre du terrain devant celle-ci. La maison se compose donc d'une cuisine avec séjour et toilettes au Rez-de-chaussée, et de trois chambres avec salle d'eau et toilettes à l'étage. Un escalier extérieur avec balcon donne aussi accès à deux chambres. La maison possède de beaux volumes, l'exposition est idéale et l'environnement proche de la maison est calme et attrayant. L'extérieur est agréable également et le garage un plus. Cependant, une chambre est traversante ce qui risque de la condamner. Enfin de nombreux travaux sont à prévoir. Electricité, menuiseries, chaudière, sols, cuisine et salle de bains seront à refaire.**

## **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%.**

Exemples de maisons vendues dans ce quartier :

**AF21132 :**

<b>EXCLUSIVITÉ</b>		<ul style="list-style-type: none"><li>● Référence : AF21132</li><li>● Nombre de pièces : 10</li><li>● Nombre de chambres : 7</li><li>● Surface habitable : 180 m2</li><li>● Surface terrain : 620 m2</li><li>● Taxe foncière : 1 400 €</li></ul>
<b>Maison de ville à rénover</b> <b>119 000 €</b> (Estimation basse 80 000 € et haute 100 000 €)		
<b>VENDU PAR ABAFIM</b>		
<b>COORDONNÉES GPS :</b>	Longitude : <b>0.086704</b> Latitude : <b>43.223324</b>	
<b>ADRESSE DU BIEN :</b>	<b>26 rue ampere 65000 Tarbes</b>	



**AF21709 :**

<b>Coquette villa</b> <b>98 000 €</b> (Estimation basse 80 000 € et haute 120 000 €)		<ul style="list-style-type: none"><li>● Référence : AF21709</li><li>● Nombre de pièces : 6</li><li>● Nombre de chambres : 4</li><li>● Surface habitable : 120 m2</li><li>● Surface terrain : 248 m2</li><li>● Taxe foncière : 1 185 €</li></ul>
<b>COMPROMIS DE VENTE</b>		
<b>COORDONNÉES GPS :</b>	Longitude : <b>0.083452</b> Latitude : <b>43.224129</b>	
<b>ADRESSE DU BIEN :</b>	<b>1 rue Angière 65000 Tarbes</b>	



## E) Résultat : Avis de valeur

Fourchette basse : 95 000 (quatre vingt quinze mille euros)

Fourchette haute : 110 000 (cent dix mille euros)

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

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, **Madame DUTREY** , **Monsieur SILVA**, nos sincères salutations.

**Arnaud KERRIEN,**  
Conseiller ABAFIM

