



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



Monsieur CAMAZON Michel
3 Rue bernat 65310 Laloubère

Tarbes, le **10 mai 2019**

Objet : Avis de valeur

Référence Abafim : Mandat N°

Monsieur CAMAZON,

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.2 |
| C) <u>Méthodologie générale</u> | P.3 |

II Description et valorisation

| | |
|-------------------------------------|-----|
| A) <u>Situation</u> | P.3 |
| B) <u>Description</u> | P.5 |
| C) <u>Synthèse</u> | P.6 |
| D) <u>Valorisation</u> | P.7 |
| E) <u>Résultat : Avis de valeur</u> | P.8 |

I – Présentation de la mission

A) Désignation de la mission :

Nous avons proposé à **Mr CAMAZON**, de déterminer la valeur vénale du bien situé **au 3 rue Bernatât 65310 Laloubère**

C'est dans le cadre d'une estimation pour :

- mise en vente

B) Démarche du négociateur immobilier Abafim

Le négociateur immobilier a visité le bien **le vendredi 3 mai 2019 à 14h00**. **Toutes les parties du bien ont été visitées.**

A cet effet, il a été demandé les pièces suivantes:

plan de situation, matrice cadastrale et plan cadastral, superficies, ERNT, titre de propriété, PLU (ou carte communale), taxe foncière, règlement de copropriété, Certificat d'Urbanisme opérationnel, permis de construire et de travaux, certificat de conformité,

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-propriétaire)
- 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 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.

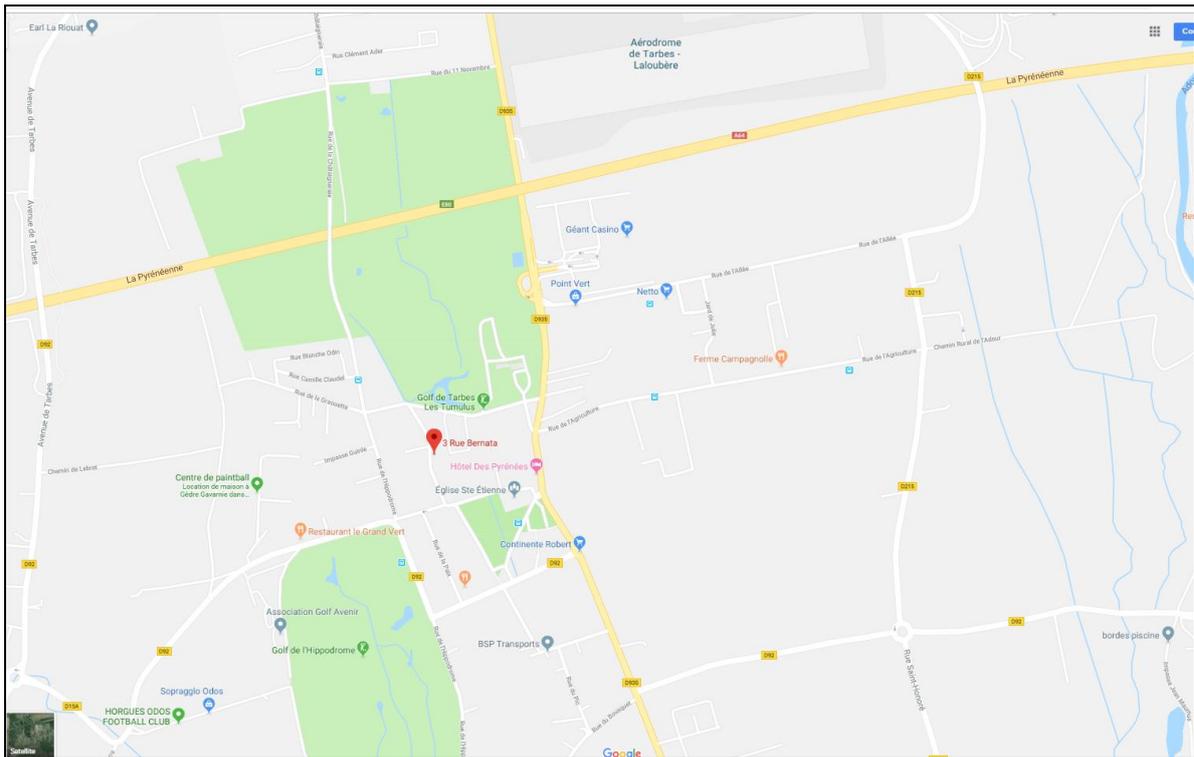
3 : La méthode par comparaison : nous recensons des biens similaires ayant fait l'objet de transaction récente dans le secteur, permettant de poser des valeurs de référence.

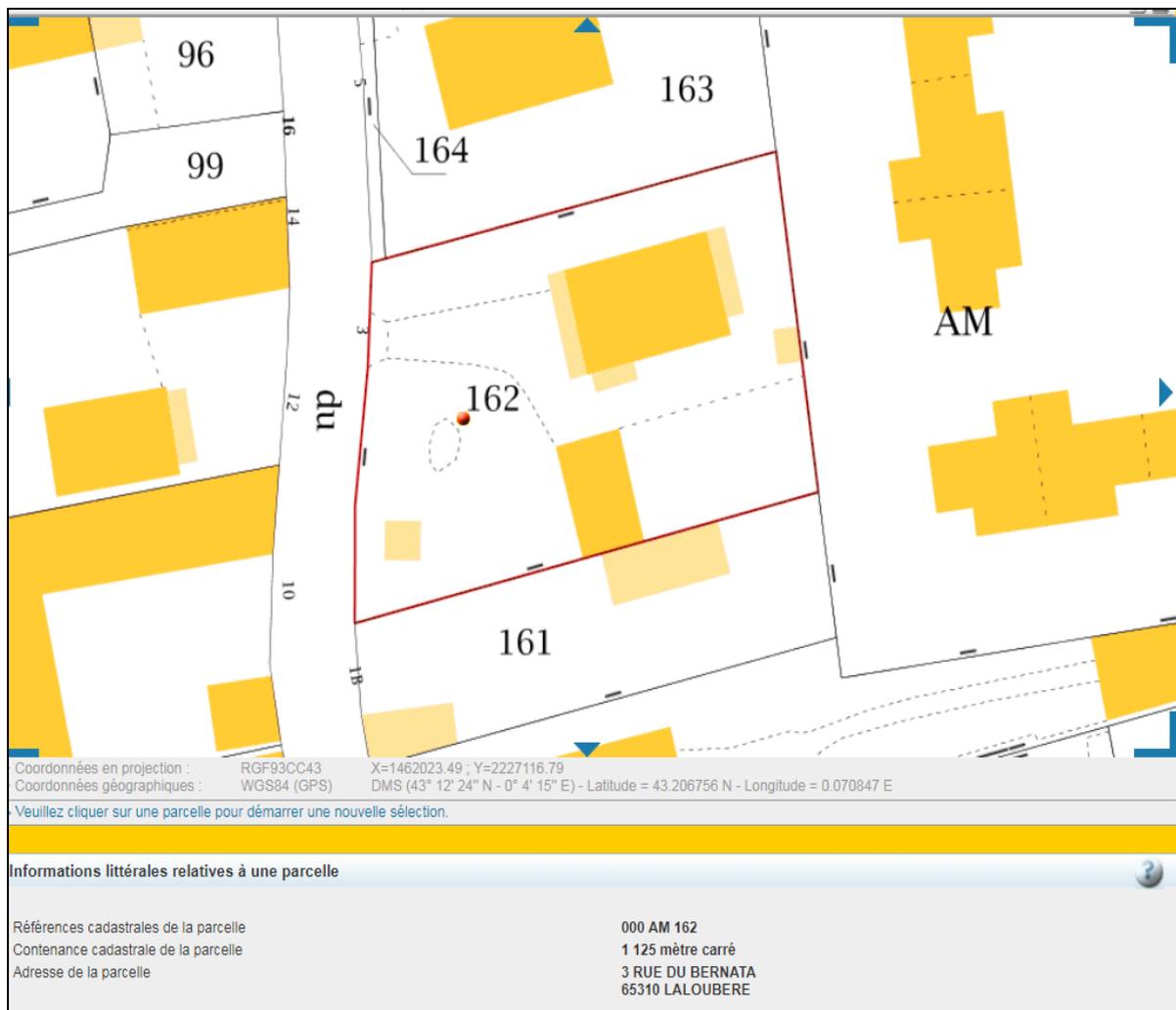
Si nécessaire, nous nous renseignons également auprès de notaires du secteur afin de connaître les tendances du marché local et conforter notre analyse. Une recherche auprès de la mairie peut être également effectuée pour consulter les déclarations d'intention d'aliéner (DIA)

II – Description et valorisation

A) Situation générale du bien et son environnement

Commune : **65310 LALOUBERE**





**La maison se situe sur la commune de Laloubère, dans la périphérie de Tarbes.
La parcelle cadastrale est 000 AM 162 qui est de 1125 m²**

Les diagnostics n'étant pas encore réalisés, la surface habitable nous est inconnue. Cependant, l'agent sur place a mesuré une surface au sol de 110 m² pour l'étage ainsi que le rez-de-chaussée soit 220 m² au total. Cependant il ne s'agit pas de la surface habitable.

Situation d'occupation

Facteurs valorisants : **Maison proche du Golf des Tumulus et de l'hippodrome. Laloubère est connue pour être un village recherché et calme avec toutes les commodités à proximité.**

Facteurs dévalorisants :

B) Description

- Démembrement de la propriété (usufruitier et nu-proprétaire)
- 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 : à l'étage.

1 salon 29 m² avec accès balcon orienté Sud
1 cuisine 12 m² avec accès à une véranda de 5,4 m² orientée Sud
1 salle à manger de 10,5 m² avec cheminée
1 wc séparés
1 salle de bain avec baignoire et douche 5,5 m²
1 chambre 17 m²
1 chambre 9.5 m²
1 chambre 11 m²
1 dégagement de 5.5 m²
1 balcon orienté Sud de 9 m de long

Rez-de-chaussée :

1 hall d'entrée de 9,5 m²
1 buanderie de 5 m² avec arrivée d'eau et évacuation
1 bureau de 25 m² avec cheminée
1 chambre de 11 m²
Une cuisine de 10 m²
Un garage de 25 m²

A l'extérieur :

1 atelier de 48 m²

L'assainissement est au tout à l'égout.

Le chauffage est au gaz. Il n'y a pas de chauffage au rez-de-chaussée.

Le toit est en éverite avec amiante.

Les menuiseries sont en bois avec survitrage.

Du parquet bois est présent à l'étage.

Charges annuelles :

Taxe foncière : 1200 euros par mois



ABAFIM

16, Avenue de la Marne – 65000 Tarbes - France
<http://www.abafim.fr> e-mail: contact@abafim.com





C) Synthèse

Le bien est une maison des années 60 – 70. Elle est à la vente à la suite d'une succession. Cette maison est située dans le quartier calme d'un secteur recherché sur la proche périphérie de Tarbes. Le jardin est orienté Sud clôturé et arboré. Cette bâtisse possède de belles pièces et un potentiel affirmé. La partie habitation se situe actuellement à l'étage comme il est de coutume sur les maisons de ce type. Le rez-de-chaussée peut être aménagé de manière complètement indépendante avec une cuisine d'été, une chambre et une grande pièce à vivre. Une salle de bain peut être créée également. Les futurs propriétaires peuvent donc jouir de la bâtisse entière ou bien louer le rez-de-chaussée et vivre à l'étage. Les solutions sont multiples. La présence du garage et de l'atelier sont un plus.

Cependant, certains points peuvent être des freins pour la vente de ce bien. Dans un premier temps, le toit en Everite contenant de l'amiante peut être un réel frein psychologique pour les acquéreurs potentiels.

Ensuite de nombreux travaux seront à prévoir afin de rafraichir cette maison. L'électricité sera à remettre aux normes. La salle de bain et très certainement la cuisine. Peinture et sols seront à prévoir sans oublier le rez-de-chaussée si l'on prévoit de l'habiter.

La remise au goût du jour nécessitera un investissement financier important au vu de la surface de la maison.

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 des divers travaux prévus

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. 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%**.

E) Résultat : Avis de valeur

Fourchette basse : **150 000 euros (cent cinquante cinq mille euros)**

Fourchette haute : **175 000 euros (cent quatre vingt 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, **Monsieur CAMAZON** nos sincères salutations.

Arnaud KERRIEN
Conseiller ABAFIM