



ABAFIM



SARL au capital de 50 000 € - 443 658 463 RCS Tarbes
Carte Professionnelle N° CPI 6501 2016 000 005 955
Délivrée le 28/03/2019 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 esplanades du Général de Gaulle – 92931 LA DEFENSE CEDEX

Avis de Valeur ABAFIM



Madame Adeline Saint Marc

Vous avez demandé à l'agence immobilière Abafim de vous fournir un avis de valeur de votre bien immobilier. **3 Bis Georges Lassales 65320 Bordères sur l'Echez**

Les informations sont fournies à titre indicatif, et ne sont pas contractuelles. **Elles seront régularisées après la réalisation des diagnostics 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.2
B) <u>Description</u>	P.5
C) <u>Valorisation</u>	P.5
D) <u>Résultat : Avis de valeur</u>	P.8

I – Présentation de la mission

A) Désignation de la mission :

Nous avons été mandatés par **Mme Adeline SAINT MARC**, demeurant **15 rue Georges Lassalle 65320 Bordères sur L'Echez** afin de déterminer la valeur vénale du bien situé **3 Bis Georges Lassalle 65320 Bordères sur L'Echez**

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

B) Démarche du négociateur immobilier Abafim

Le négociateur immobilier a visité le bien le **mardi 11 février 2020 à 18h00**.

A cet effet, il a été demandé les pièces suivantes : Pour faire l'estimation de votre bien, j'ai utilisé les documents suivants :
Plan de situation, matrice cadastrale et plan cadastral, superficies, taxe foncière.

Pour les propriétés :

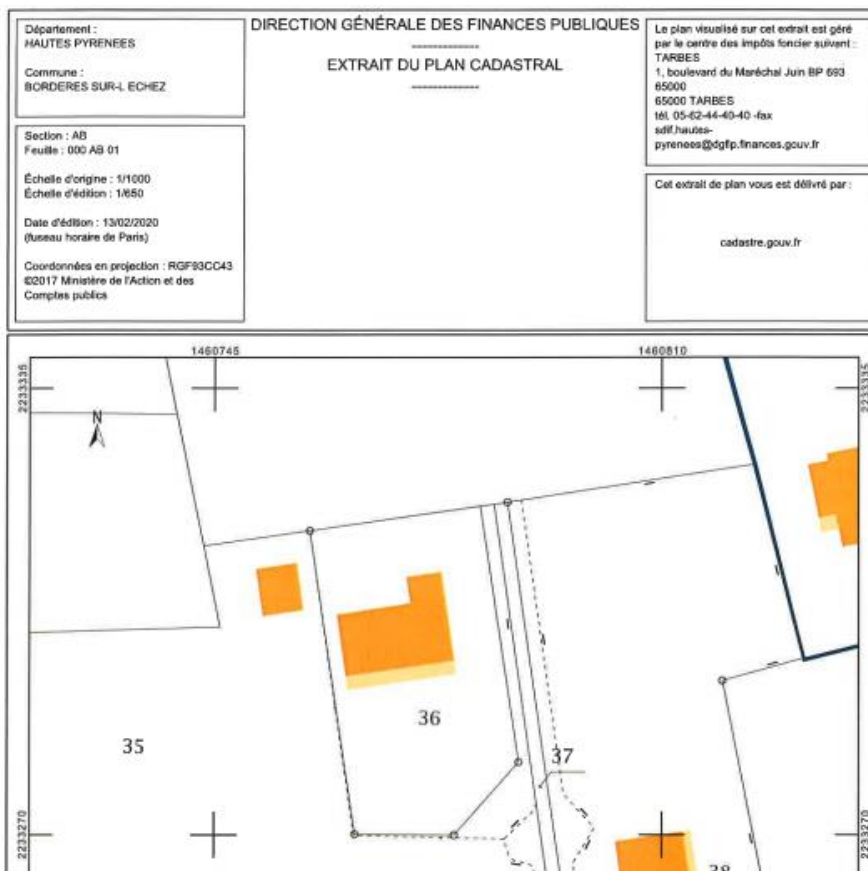
- assainissement individuel ou collectif : **Total égout**
- présence de servitudes : **OUI**

- année de construction / garantie décennale : **1981 / NON**
- nombres de chambres : **3 trois**
- superficie habitable : **122m²** avec garage **140m²**
- type de couverture : **TUILE**
- chauffage : **GAZ**
- annexes : **TAXE FONCIERE 1500€**

cadastre.gouv.fr

Informations littérales relatives à 2 parcelles sur la commune :
BORDERES SUR-L ECHEZ (65).

Références de la parcelle 000 AB 36	
Référence cadastrale de la parcelle	000 AB 36
Contenance cadastrale	1 107 mètres carrés
Adresse	3B RUE GEORGES LASSALLE 65320 BORDERES SUR-L ECHEZ
Adresse	3 RUE GEORGES LASSALLE 65320 BORDERES SUR-L ECHEZ



Nous tenons compte des facteurs caractéristiques du bien : **000 AB 36**

- situation géographique et environnementale
- contraintes d'urbanisme
- 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 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 : **65 320 Bordères sur L'Echez (Hautes Pyrénées).**

Identification et surface cadastrale : **000 AB 36 (1107)**

ABAFIM

16, Avenue de la Marne – 65000 Tarbes - France

<https://www.abafim.fr>

e-mail: contact@abafim.com



Le bien se situe sur la commune **de Bordères sur L'Echez en centre ville. Avec jardin et garage**

La surface habitable (loi carrez) est de **139 m²** (119m²) au rez de chaussée.

Situation **inoccupée**

Facteurs valorisants :

- **Pas de nuisances particulières : sonores et visuelles**
- **Vue dégagée, sans voisinage à proximité**
- **A l'abri dans une impasse**
- **Proche de tous commerces et écoles**

Facteurs dévalorisants

- **Servitude exigeant un droit de passage pour les futurs propriétaires.**

Servitudes :

- **Servitude exigeant un droit de passage pour les futurs propriétaires**

B) Description

Habitation : maison : 139 m² (119m²) habitables, crépis extérieur, couverture tuile, moellons de 27cm, double vitrage, cuisine ouverte, poutres apparentes, revêtement sol de très bonne qualité (tomettes), excellentes prestations.

*** sur une parcelle d'environ 1107 m² (parcelles AB ; N° 36) pourvue de 1 entrée, magnifiquement arborée, au calme de la route communale.**

Rez de jardin :

Une salle à manger + Un salon avec cheminée **(35m²)**

ABAFIM

16 , Avenue de la Marne – 65000 Tarbes - France

<https://www.abafim.fr>

e-mail: contact@abafim.com

Une cuisine (**18.50m²**)
Deux chambres (**ouest : 15m² chacune**)
Une chambre (**14m²**)
Une chambre (16 m²)
Une salle de bain (**7.80 m²**)
Un dégagement (**14 m²**)
WC (**2.25 m²**)

Total superficie habitable RDJ : (122 m²)

Garage : **isolé et attenant à la maison et communiquant à la cuisine (18.25 m²)**
Une terrasse carrelée (**sur la longueur de la maison 15 m²) avec barbecue bâti**
Charges annuelles : **aucune**
Taxe foncière 2019 : **1 500€**

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 et du rafraîchissement envisageable pour des clients :**

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%.

Voici quelques exemples de **biens** semblables au vôtre, vendus dernièrement :
Si cela va dans votre sens :

Demande de Valeur Foncière

Département : 65 - Hautes-Pyrénées
Commune : Bordères-sur-l'Échez
Section cadastrale : AB
Parcelle cadastrale : 65100000AB0193
Date de la mutation : 01/01/2014 - 30/06/2019

224 446 € / Vente
11/05/2015
428 RUE AMBROISE CROIZAT

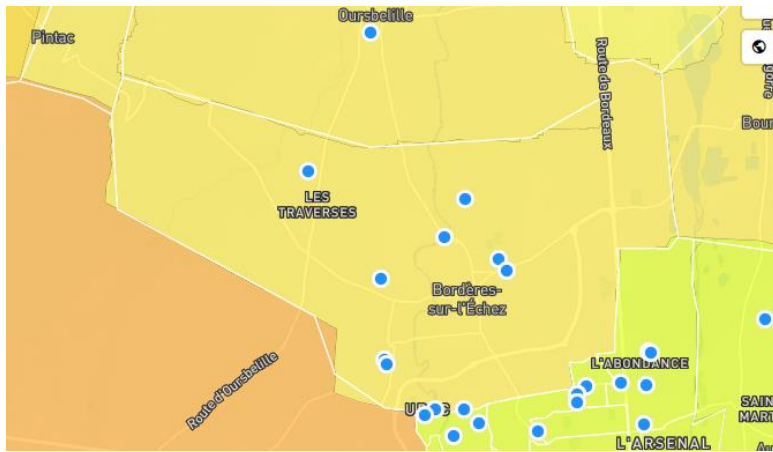
70 m²
Maison / 4 p
1 510 m²
sols

Demande de Valeur Foncière

Département : 65 - Hautes-Pyrénées
Commune : Bordères-sur-l'Échez
Section cadastrale : AB
Parcelle cadastrale : 65100000AB0088
Date de la mutation : 01/01/2014 - 30/06/2019

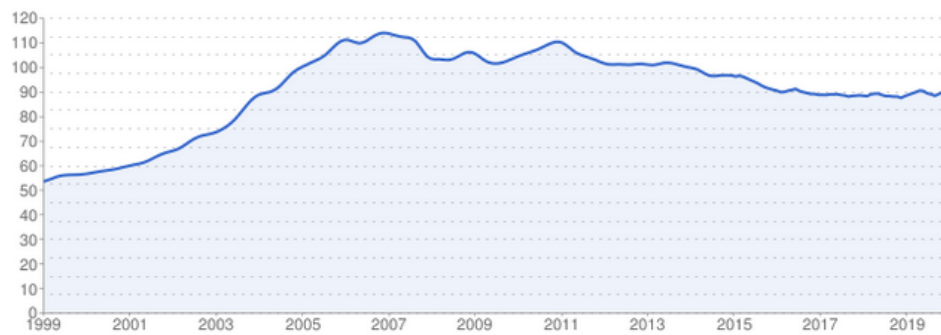
242 000 € / Vente
31/05/2018
8 RUE DE L'EUROPE

140 m²
Maison / 5 p
941 m²
sols



Évolution du prix de l'immobilier dans les Hautes-Pyrénées

1 mois	3 mois	1 an	2 ans	5 ans	10 ans
+ 0.5%	+ 1.9%	+ 2.9%	+ 2.4%	- 6.2%	- 10.6%



Source : Données MeilleursAgents et données publiques (Notaires, INSEE)

6 annonces de vente trouvées pour votre recherche

Date ▾



Maison 6 pièces - 154 m²
299 000 €
 Bordères-sur-l'Échez



Maison 4 pièces - 92 m²
157 500 €
 Bordères-sur-l'Échez



Maison 5 pièces - 160 m²
214 000 €
 Bordères-sur-l'Échez

Exclusivité



Maison 4 pièces - 155 m²
209 000 €
 Bordères-sur-l'Échez



Maison 6 pièces - 110 m²
184 500 €
 Bordères-sur-l'Échez

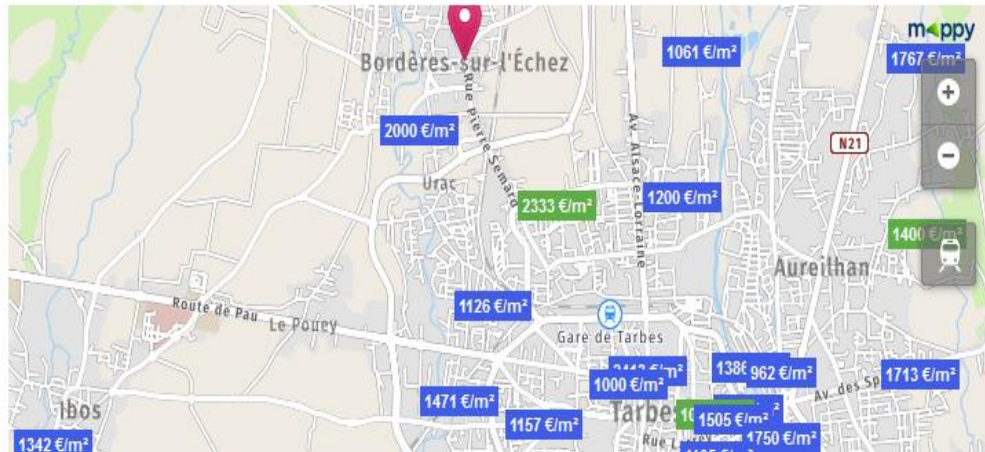


ht

ABAFIM

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

Ventes réalisées près de chez vous



AF22307			Exclu Vendu par Abafim Plain pied proche Tarbes Bordères-sur-l'Échez (65320) [M. Kemel ZIOUERE]	190 000 €
---------	--	--	---	-----------

<http://www.abafim.fr/rechercher-AF223047>

E) Résultat : Avis de valeur

Fourchette basse : **1 50 000 € (cent cinquante mille euros)**

Fourchette haute **171 000€ (deux cent deux 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 et du rapport de contrôle de l'assainissement.**

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/ Monsieur, nos sincères salutations.

Sylvie MOSCHET,
Conseiller ABAFIM