



# 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 esplanade du Général de Gaulle – 92931 LA DEFENSE CEDEX

## Avis de Valeur ABAFIM



Mr HERVOT Guillaume et Mme DOS SANTOS Aline  
10 Allée de la Source  
33320 Le Taillan-Médoc

Tarbes, le 04 décembre 2020

**Objet : Avis de valeur**

**Pièces jointes :** plan de situation, matrice cadastrale et plan cadastral, superficies, diagnostics immobiliers, ERNT, rapport de contrôle de l'assainissement non collectif, titre de propriété, PLU ( ou carte communale), taxe foncière, règlement de copropriété, charges de copropriété, copie dernière assemblée générale.

Madame, 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.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 été mandatés Mr HERVOT Guillaume et Mme DOS SANTOS Aline, demeurant 10, Allée de la Source 33320 Le Taillan-Médoc, afin de déterminer la valeur vénale du bien situé au 10, Allée de la Source 33320 Le Taillan-Médoc.

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

- mettre en vente

## **B) Démarche du négociateur immobilier Abafim**

Le négociateur immobilier a visité le bien.

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.

### **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
- Documents à demander au syndic (à la charge du vendeur en cas de frais)

- La superficie privative « loi Carrez »
- 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

## **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.

ABAFIM

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

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 : 10 Allée de la Source 33320 Le Taillan-Médoc,

Identification et surface cadastrale :	000 AM 266.....	351 m <sup>2</sup>
	000 AM 265.....	515 m <sup>2</sup>
	000 AM 297.....	119 m <sup>2</sup>
	000 AM 375.....	38 m <sup>2</sup>
	000 AM 372.....	86 m <sup>2</sup>
	000 AM 268.....	219 m <sup>2</sup>
	000 AM 262.....	206 m <sup>2</sup>
	000 AM 269.....	37 m <sup>2</sup>
	000 AM 295.....	616 m <sup>2</sup>
	000 AM 374.....	38 m <sup>2</sup>
	000 AM 264.....	403 m <sup>2</sup>
	000 AM 270.....	255 m <sup>2</sup>
	000 AM 271.....	249 m <sup>2</sup>
	000 AM 373.....	36 m <sup>2</sup>

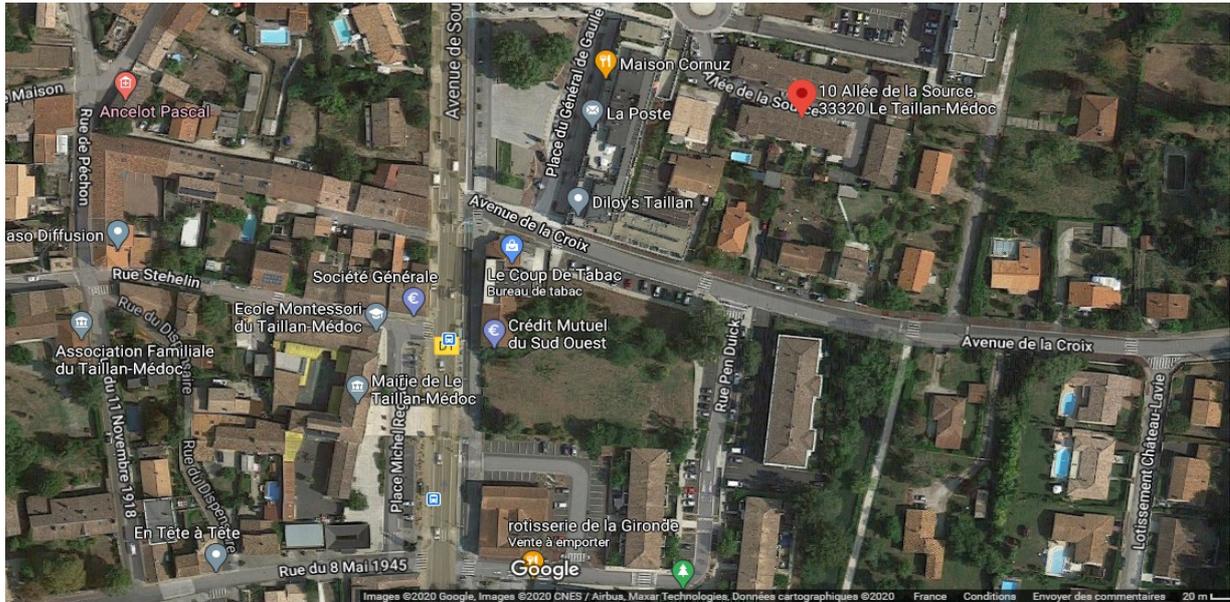
ABAFIM

16, Avenue de la Marne – 65000 Tarbes - France

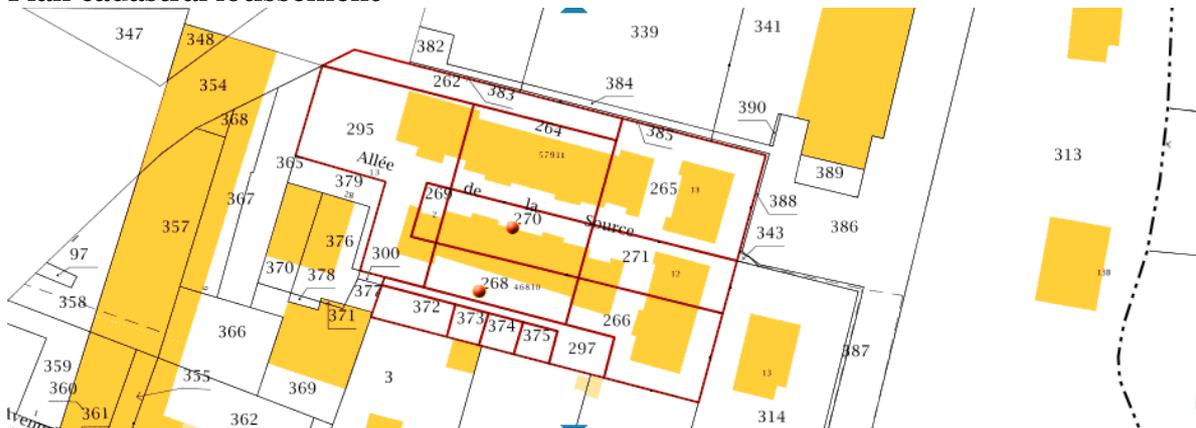
<https://www.abafim.fr>

e-mail: [contact@abafim.com](mailto:contact@abafim.com)

## Plan de situation et vue aérienne



## Plan cadastral lotissement



Le bien se situe sur la commune du Taillan Médoc (33), en plein centre ville. Dans un lotissement gérant uniquement les extérieurs et la voie privée de la résidence, la maison à étage est mitoyenne des 2 côtés et possède un jardin extérieur privatif et clos de 76 m<sup>2</sup>, avec un garage attenant.

La surface habitable (loi carrez) est de 48,92 m<sup>2</sup> au rez de chaussée et de 45,50 m<sup>2</sup> sur le premier niveau .

Situation du bien au moment de la vente : en résidence principale.

Facteurs valorisants : Pas de nuisances particulières; rue en impasse, les seuls usagers sont les riverains et habitant du chemin de la Source, quartier très calme, prestations de qualité, proche écoles, commerces et commodités, bus, et tram à 15 minutes à pied.

Facteurs dévalorisants :Secteur à forte densité et déploiement de l'urbanisme. Voie privée non sécurisée

Servitudes: La voie privée est commune aux résidents et offre également une place extérieur privée et un local ordure commun.

## **B) Description**

- L'état général est très bon, l'ensemble du bien est très bien entretenu et les intérieurs ont été entièrement rénovés ou refais comme la cuisine

- Détection et analyse des pathologies du bâtiment : Villa récente de 2002 saine et chauffage entretenu, chaudière gaz de ville.

- Aucune présence d'Amiante, de plomb, vu l'année de construction, les diagnostics techniques immobiliers ne présente pas de traces d' insectes xylophages, l'état d'habitabilité et de confort est optimum, l'état des ouvrages collectifs est bon , tel que l'état de la voirie, l'éclairage, le local poubelles et les parkings...

**Habitation :** lotissement de 2002, crépis extérieur gratté blanc, couverture tuile, excellentes prestations, isolation de 2002, fenêtres PVC double vitrage.

\* sur une parcelle d'environ 126 m<sup>2</sup> sur les 3168 m<sup>2</sup> de la résidence( à vérifier selon les tantièmes de la résidence) pourvue d'une entrée, sur une voie privée calme, à deux pas du centre ville, au calme, avec un séjour, avec une grande baie vitrée , très lumineuse et orienté plein sud et ouvert sur un jardin clos et privatif agrémenté d'une grande terrasse de plus de 20 m<sup>2</sup> équipée d'un store rétractable.

**Rez de jardin :** radiateur fixe, chaudière individuelle gaz de ville

Une entrée(4,1 m<sup>2</sup>)

Une cuisine (6,51 m<sup>2</sup>)

Un salon (25,07 m<sup>2</sup>)

Un WC (1,22 m<sup>2</sup>)

Un cellier (3,50 m<sup>2</sup>)

Un garage/ atelier (5,50 m<sup>2</sup>)

Un Jardin (76 m<sup>2</sup>)

Total superficie habitable RDJ : (126 m<sup>2</sup>)

Une terrasse carrelée (env. 20 m<sup>2</sup>)

**Étage :**

Chambre 1 avec placards (13,41 m<sup>2</sup>)

Chambre 2 avec placards (11,03 m<sup>2</sup>)

Chambre 3 avec placards (10,72 m<sup>2</sup>)

Une salle de bain (5,78m<sup>2</sup>)

Un WC (1,57 m<sup>2</sup>)

Palier (3m<sup>2</sup>)

Total superficie habitable étage : (45 50 m<sup>2</sup>)

**Dépendances :** abri ou chalet bois (4 m<sup>2</sup> environ)

**Charges annuelles :**

Taxe foncière 2019: 1 250€/ an

Charges de Copropriété 2019 : 25€ / mois

Le bien ne nécessite aucun travaux de rénovation.

Le DPE est classé en .

L'installation électrique et de gaz sont conforme:

## C) Synthèse

Le bien est de construction traditionnelle, de beaux volumes et aucun gros travaux à prévoir, afin de le préserver en simple habitation.

Secteur à forte demande locative, rentabilité assurée.

Fenêtres en double vitrage, avec volets roulants.

Situé au centre ville, avec garage et une place de parking privatisée.

Le système de chauffage et l'isolation sont de bonne qualité et entretenus.

## 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 votre propriété se vendrait aujourd'hui, sans tenir compte des divers travaux.

Suite à la nouvelle crise économique qui démarre, le marché immobilier local va subir une baisse des prix de présentation de l'ordre de 10 à 15 % (20 à 25% dans un an si beaucoup de vendeurs n'acceptent pas d'afficher leur bien au nouveau prix du marché). Toutes les banques ont augmenté leurs taux entre 0.4 et 1 point.

C'est-à-dire que, seuls les biens qui seront au prix du nouveau marché pourront être vendus dans les trois mois. La grande difficulté, lorsque nous vendrons un bien après le confinement, sera de ne pas se référer aux années 2010 – 2019 (année historique : plus de 1 millions de transactions en France).

Voici quelques exemples de biens semblables au vôtre, vendus dernièrement :

<https://app.dvf.etalab.gouv.fr/>

Demande de Valeur Foncière

Questions Code source

Fermer X

290 000 € / Vente  
14/02/2020  
9015 ALL DE LA SOURCE  
81 m<sup>2</sup>  
Maison / 4 p  
Dépendance

200 000 € / Vente  
28/11/2016  
9002 ALL DE LA SOURCE

235 000 € / Vente  
27/10/2016  
9008 ALL DE LA SOURCE

216 000 € / Vente  
29/09/2016  
9012 ALL DE LA SOURCE

215 750 € / Vente  
21/07/2016  
9011 ALL DE LA SOURCE

etalab

Vendue 3580€/ m<sup>2</sup> en février 2020

**Demande de Valeur Foncière** Questions Code source

Département: 33 - Gironde

Commune: Le Taillan-Médoc

Section cadastrale: AX

Parcelle cadastrale: 33519000AX0350

Date de la mutation: 01/01/2014 - 30/06/2020

Télécharger les mutations de la section

etalab

Fermer X

**283 300 € / Vente**  
14/06/2019  
19 ALL DU FER A CHEVAL

**92 m<sup>2</sup>**  
Maison / 4 p

**254 m<sup>2</sup>**  
Terrain à bâtir

Vendue 3179 €/ m<sup>2</sup> en juin 2019

La cote de meilleurs agents

<https://www.meilleursagents.com/prix-immobilier/le-taillan-medoc-33320/allee-de-la-source-1193424453/10/>

meilleurs agents Prix immobilier Estimer un bien Choisir une agence Acheter - Louer - Vendre Se connecter Nos offres pro

Ex: "10 rue du Château", "Paris 15", "69002"...

Prix immobilier > Nouvelle-Aquitaine > Gironde > Le Taillan-Médoc > Le Taillan-Médoc > Allée de la Source > N°10

**10 allée de la Source, 33320 Le Taillan-Médoc**  
Estimations de prix MeilleursAgents au 1 décembre 2020. Comprendre nos prix

**Remarque : les prix indiqués ci-dessous sont ceux du quartier environnant**

**APPARTEMENT**

Prix m2 moyen: **3502 €**  
de 2 626 € à 5 253 €  
Indice de confiance: ●●●●

**MAISON**

Prix m2 moyen: **3530 €**  
de 2 648 € à 5 296 €  
Indice de confiance: ●●●●

Prix au m2: < 3426 € > 3519 €

mapbox

Biens vendus Programmes neufs Agences

<https://www.seloger.com/estimation-immobiliere/resultat>

**SeLoger** + Déposer une annonce

Recommandations | Mes favoris | Créer un compte | Se connecter | Menu

Prix de vente au m<sup>2</sup> | Biens vendus | Estimation immobilière | Acquéreurs Potentiels | Conseillers SeLoger

### Résultat d'estimation

Maison - 10 Allée de la Source 33320 Le Taillan-Médoc

89 m<sup>2</sup> | 4 pièces | 3 chambres

Prix bas	<b>Prix moyen</b>	Prix haut
246 000 €	<b>309 000 €</b>	372 000 €

Indice de confiance : 3/5

Du plus faible (1) au plus élevé (5), l'indice de confiance reflète le niveau d'information dont SeLoger dispose pour réaliser son estimation, en particulier le nombre de transactions historiques ayant eu lieu à cette adresse.

Bon à savoir : 96 acheteurs recherchent activement un appartement similaire au vôtre sur SeLoger

<https://www.efficcity.com/estimation-efficcity-resultat/21f42555-d621-45bc-a19b-768986acad30/d87457d6-b09d-4a0c-804a-ad2f9a2533a6>

**effiCity** | PRIX IMMOBILIER AU M<sup>2</sup> | VENDRE AVEC EFFICITY | ACHAT IMMOBILIER | DEVENIR CONSULTANT IMMOBILIER | ESTIMER MON BIEN

### Voici la valeur estimée de votre maison

10 Allée de la Source, 33320 Le Taillan-Médoc, France - 89,0 m<sup>2</sup>

PRIX MINIMUM	<b>VALEUR ESTIMÉE</b>	PRIX MAXIMUM
304 500 €	<b>338 400 €</b>	372 200 €

Indice de confiance : ★★★★★ 4/5

Que pensez-vous de cette 1ère estimation ?

TROP HAUTE | AU PRIX | TROP BASSE | SANS AVIS

## Prix immobilier à Le Taillan-Médoc

Estimation de prix effiCity au mois de Novembre 2020

Quel est le prix moyen au m<sup>2</sup> à Le Taillan-Médoc ?

PRIX M2 BAS	<b>PRIX M2 MOYEN</b>	PRIX M2 HAUT
2 310 €	<b>3 280 €</b>	4 120 €

Fiabilité : Forte ★★★★★

[VOIR L'ESTIMATION DU PRIX IMMOBILIER À LE TAILLAN-MÉDOC](#)

Leaflet | © EffiCity Tiles from OpenStreetMap data, © EffiCity

## **E) Résultat : Avis de valeur**

Fourchette basse : **306 000 € (trois cent six mille euros)**

Fourchette haute : **321 000 € (trois cent vingt et un 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.

Samuel DOS SANTOS,  
Conseiller ABAFIM