



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



Mmes Maryse LAPIERRE, Aline LASFARGUES et Claire SABLIERE
62 rue LARREY, 65000 TARBES

Tarbes, le **13 mai 2019**

Objet : Avis de valeur

Référence Abafim : Mandat N°....

Pièces jointes : plan de situation, matrice cadastrale et plan cadastral, superficies, photos.

Mesdames, Messieurs,

Vous avez demandé à l'agence immobilière Abafim de vous fournir un avis de valeur de votre bien immobilier.

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.6
C) <u>Diagnostics et points techniques</u>	P.10
D) <u>Synthèse</u>	P.10
E) <u>Valorisation</u>	P.10
F) <u>Résultat : Avis de valeur</u>	P.11

I – Présentation de la mission

A) Désignation de la mission :

Nous avons été mandatés par Mme Claire SABLIERE, afin de déterminer la valeur vénale du bien situé au 62 rue Desaix, 65000 Tarbes, dans le cadre d'une estimation pour :

- une évaluation dans le cadre de la famille en vue d'une mise en vente de cette propriété.

B) Démarche du négociateur immobilier Abafim

Le négociateur immobilier a visité le bien en avril 2019.

Au cours de cet entretien, nous avons regardé ensemble différents documents : plan cadastral, taxe foncière, rapport du SPANC...et discuté ensemble des caractéristiques techniques de votre maison.

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

ABAFIM

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

C) Méthodologie Générale

Nous tenons compte des facteurs caractéristiques du bien.
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)

Ici, compte tenu de l'objectif de cette étude (un avis de valeur dans le cadre de la famille avant vente future), nous nous satisferons de la méthode par comparaison.

II – Description et valorisation

A) Situation générale du bien et son environnement

Plan cadastral :

Commune : 65000 TARBES (Hautes Pyrénées).

Identifications et surfaces cadastrales : 000 BD 411.....180 m²
000 BD 412.....353 m²

Références de la parcelle 000 BD 412

Référence cadastrale de la parcelle	000 BD 412
Contenance cadastrale	353 mètres carrés
Adresse	62 RUE LARREY 65000 TARBES

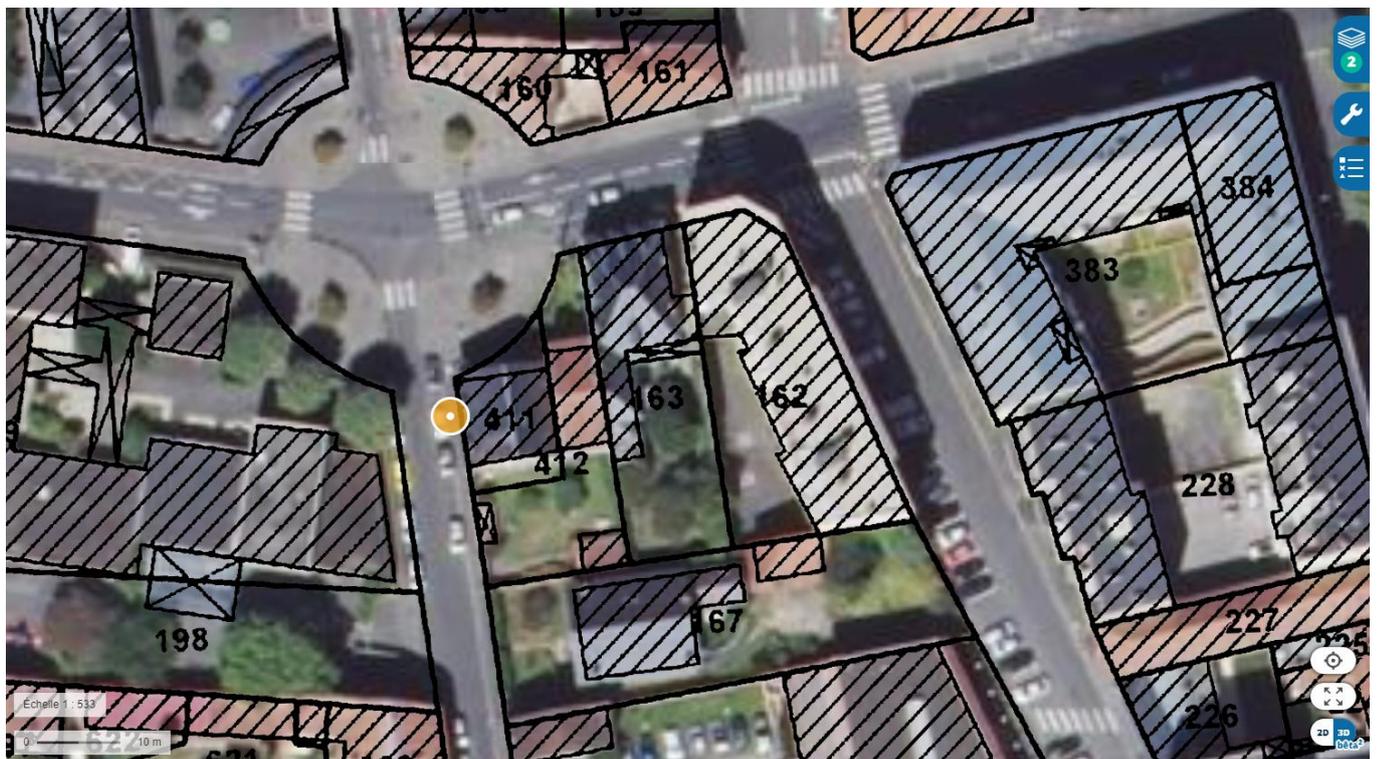
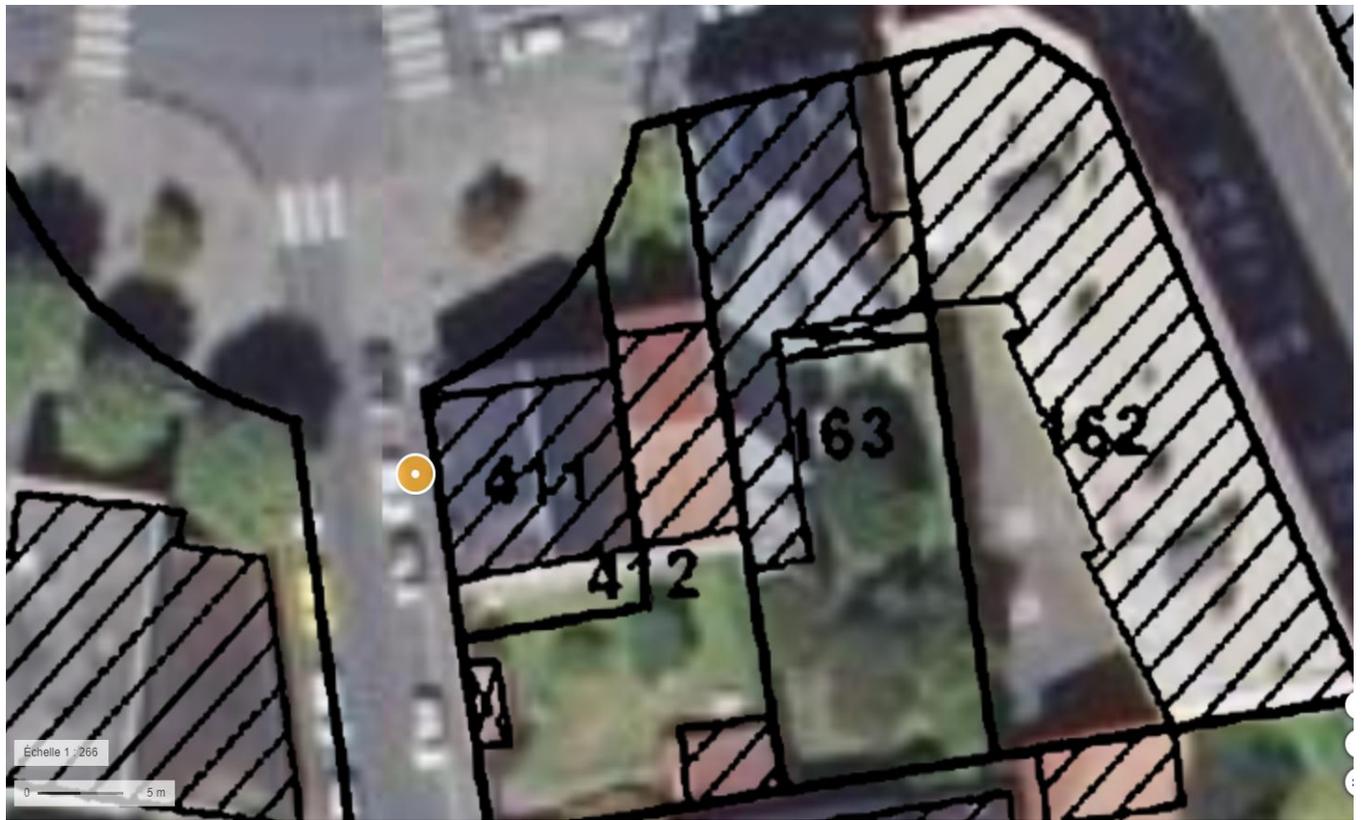
Références de la parcelle 000 BD 411

Référence cadastrale de la parcelle	000 BD 411
Contenance cadastrale	180 mètres carrés
Adresse	29 RUE DESAIX 65000 TARBES



Plan de situation :





Le bien se situe sur la commune de Tarbes, au croisement de la rue Larrey et de la rue Desaix, à quelques centaines de mètres de la place Jean Jaurès (place de la Mairie de Tarbes). La rue Larrey est une rue passante du centre de Tarbes. Le terrain est plat et situé dans une zone résidentielle avec des voisins proches.

La maison de caractère est constituée de plusieurs niveaux : Ro + R1 + R2 + cave.

Ro= 145,39 m²

R1=133,8 m²

R2=55,36+56,27 = 111,63 m²

Cave= 35 m²

Les combles en partie aménageables ne sont pas aujourd'hui considérés comme totalement habitables.

ABAFIM

16, Avenue de la Marne – 65000 Tarbes - France

<http://www.abafim.fr>

e-mail: contact@abafim.com

Facteurs valorisants :

- La localisation dans Tarbes et le style de la maison.
- Pas de nuisances particulières si ce n'est la route devant la maison.
- Quartier résidentiel agréable à Tarbes.
- Terrain plat et clôturé.
- La superficie de la maison lui donne beaucoup de potentiel.

Facteurs dévalorisants :

- La superficie habitable totale de la maison d'environ 390 m² peut aussi être un facteur négatif au vu de la taille du terrain.
- Une telle superficie peut aussi être un frein dans le sens où peu d'acheteurs recherchent aujourd'hui une telle superficie en centre ville.
- Un peu de vis-à-vis dans le jardin.
- Cuisines et Salle de bains vieillottes.
- Beaucoup de mises au goût sont à prévoir.
- Electricité pas aux normes.
- Présence de plaques d'Everite contenant très vraisemblablement de l'amiante.
- La partie louée au Cabinet d'assurances sera, très probablement, dans l'état actuel des choses, un frein à la vente de cette maison.

En effet, le montant actuel du loyer semble trop faible pour intéresser réellement un investisseur ou un professionnel.

Et la majorité des particuliers acquéreurs potentiels de cette propriété ne souhaiteront pas partager les lieux.

Il conviendra de mener au sein de la famille une vraie réflexion sur le bail et/ou le maintien du Cabinet d'assurances dans les murs pour la vente de cette maison.

Servitudes: néant

B) Description

Habitation : Cette belle maison de ville dispose d'environ de 390 m² habitables sur 3 niveaux : R0 + R1 + R2 + une cave. La couverture est en partie en tuiles et en partie en ardoises. Les prestations globales sont correctes. Nous trouvons différents types de menuiseries (pvc double vitrage, bois avec survitrage et bois simples vitrage). Le chauffage central est au gaz, complété dans les étages par des convecteurs électriques.

R0 :

Entrée nord: 6,2 m²
Dégagement : 4,15 m²
Entrée sud: 4,78 m²
Wc
Bureau 1 : 18,05 m²
Bureau 1 : 18,62 m²
Cabinet Assurances : 56 m²
Bureau 3 : 16,68 m²
Séjour : 20,84

Total superficie habitable RDJ : (environ 145 m²)

R1:

Palier : 2,30 + 1,34 m²
Dégagement
Cuisine 1 : 6,82 m²
Chambre 1 : 20,8 m²
Séjour 1 : 15 m²
Séjour 2 : 21 m²
Cuisine 2 : 15,5 m²
Séjour 3 : 24,59 m²
Chambre 2 : 14,2 m²
Salle d'eau : 5 m²
Véranda : 6 m²
Wc : 1,48 m²

Total superficie habitable 1^{er} étage : (environ 133,8 m²)

ABAFIM

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

R2:

Chambre 3 : 10,46 m²
Chambre 4 : 11,06 m²
Dégagement : 6,4 m²
Wc : 1,31 m²
Salle toilette : 2,86 m²
Chambre 5 : 11,91 m²
Chambre 6 : 11,36 m²
Combles 1 avec lavabo : 11,15 m²
Combles : : 17 m²
Cuisine : 9,57 m²
Chambre 7 : 9,55 m²
Dégagement : 9 m²

Total superficie 2^{ème} étage :

(environ 111,63 m²)

Cave:

Chaufferie : 7 m²
Wc
Cave : 16,4
Salle d'eau : 10 m²
Dégagement : 1,7 m²

Total superficie cave:

(environ 35 m²)

TOTAL SUPERFICIE MAISON (hors-cave) : 390 m²

L'étage étant mansardé, il est certain qu'un diagnostiqueur trouverait une superficie inférieure à celle du rez-de-chaussée ou du 1^{er} étage. Seuls les espaces d'une hauteur supérieure à 1,80 m seront légalement comptabilisés en tant que superficie habitable.

Niveau Ro :



ABAFIM

16 , Avenue de la Marne – 65000 Tarbes - France

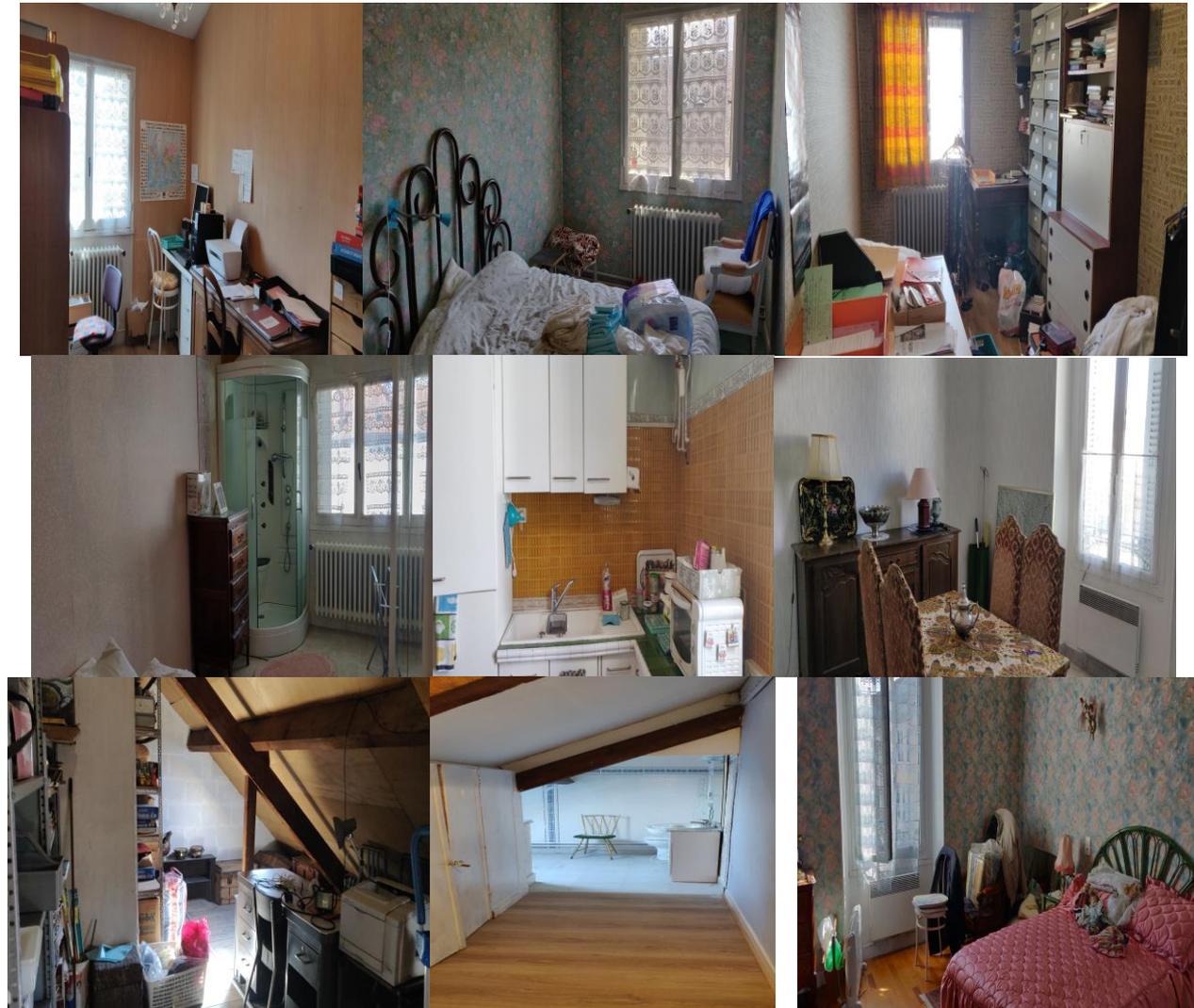
<http://www.abafim.fr>

e-mail: contact@abafim.com

Niveau R1 :



Niveau R2 :



Niveau Cave :



Extérieurs de la maison :

Devant l'entrée principale, la rue Larrey est une rue relativement passante.

L'accès voiture se fait par la rue Desaix moins circulante.

Le jardin dispose d'un garage (17,6 m²) et d'un abri (6,8 m²).

Le jardin plat et calme, orientée plein sud est agréable et souffre du vis-à-vis habituel en ville.



C) Diagnostics et points techniques :

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 les membres de la famille présents au moment de la visite.

Les menuiseries sont variées (pvc double vitrage, survitrage, simple vitrage).

Le chauffage central au gaz est complété par les convecteurs électriques dans les étages.

Le toit est en tuiles sur une partie et en ardoises sur l'autre partie de la maison.

La système d'assainissement de la maison est relié au tout-à-l'égout.

La taxe foncière est de € par an.

Nous n'émettrons aucun jugement sur le système électrique sans l'avis d'un diagnostiqueur. Cependant il est certain qu'il comporte des anomalies nombreuses qui seront relevées par le diagnostiqueur.

D) Synthèse :

Le bien est de construction traditionnelle, apparement de qualité, avec des volumes et des plafonds hauts et des possibilités d'aménagement au second étage.

La maison est habitable sans travaux.

On peut, toutefois, envisager des travaux pour mettre à niveau des menuiseries en double-vitrage, mettre l'électricité aux normes, réaménager cuisines et salles de bains.

La majorité des acheteurs potentiels envisageront à coup sûr ces travaux et les incluront dans leur budget et donc dans le montant de leur offre.

Les diagnostics sont à réaliser pour connaître l'exacte nature du système électrique, de l'isolation, des dépenses énergétiques et des émissions des gaz à effet de serre.

Cette maison située dans un quartier de type résidentiel proche du centre ville de Tarbes possède les défauts et qualités de ce type de propriété :

- les voisins sont proches et il y a un peu de vis-à-vis.
- le terrain est plat, le quartier est agréable, les commodités sont proches.
- Tarbes est un village agréable mais pas en zone tendue d'un point de vue immobilier.
- etc...

Il s'agit de toute façon ici d'une propriété propre et agréable (même si ce point reste subjectif).

E) 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 où 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 supérieures à 14%.

De plus, votre bien connaît aujourd'hui une situation particulière : le Cabinet d'assurances.

Le montant du loyer de cette entreprise, que nous qualifierons de « tarif familial » est de nature à constituer une réelle interrogation pour les futurs acquéreurs.

Nous n'avons pas eu accès au bail locatif, mais le montant annoncé de ce loyer, est très en dessous des standards.

De ce fait, le maintien dans les lieux, pour la vente, de l'entreprise familiale à ces conditions influencera, à n'en pas douter les offres des acheteurs.

De la même manière, le prix sur le marché local sera très éloigné du prix sur le marché national ou international, marchés qui sont la spécialité d'Abafim.

Nous nous devons d'en tenir compte dans notre avis de valeur en élargissant notre fourchette d'estimation.

ABAFIM

16, Avenue de la Marne – 65000 Tarbes - France

<http://www.abafim.fr>

e-mail: contact@abafim.com

F) Résultat : Avis de valeur

Fourchette basse : **220 000 € (deux cent vingt mille euros)**

Fourchette haute : **280 000 € (deux cent quatre vingt mille euros)**

Je reste à votre disposition pour toutes questions concernant cette estimation et ce document.

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.

Cet avis de valeur et les superficies affichées n'ont 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, Mme LASFARGUES, Mme LAPIERRE & Mme SABLIERE nos sincères salutations.

David LAPOUTGE,
06 77 80 67 13
Conseiller ABAFIM