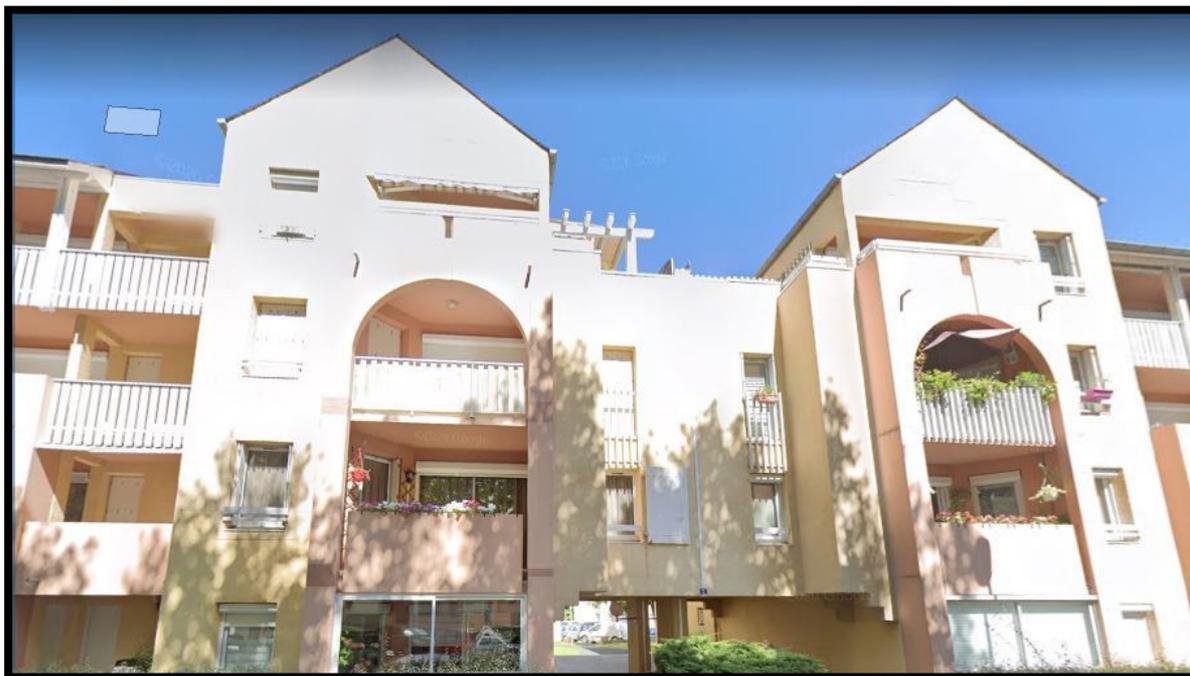


SARL au capital de 50 000 € - 443 658 463 RCS Tarbes
Carte Professionnelle N° CPI 6501 2016 000 005 955
Délivrée le 28/03/2019 par la CCI de Tarbes et des Hautes Pyrénées
TRANSACTIONS SUR IMMEUBLES & FONDS DE COMMERCE
16 Avenue de la Marne – 65 000 TARBES - FRANCE
Garantie Financière : 110 000 €, QBE Insurance (Europe) LIMITED
Cœur Défense – Tour A – 110 esplanade du Général de Gaulle – 92931 LA DEFENSE CEDEX

Avis de Valeur ABAFIM



Madame MOULIÉ Marie José
42 rue des Pyrénées
65360 BARBAZAN DESSUS

Tarbes, le 22 mai 2021

Objet : Avis de valeur

Référence Abafim : PT01950

Pièces jointes : plan de situation, matrice cadastrale et plan cadastral, superficies, titre de propriété, taxe foncière, règlement de copropriété, charges de copropriété

Madame MOULIÉ Marie José,

Vous avez demandé à l'agence immobilière Abafim de vous fournir un avis de valeur de vos biens immobiliers.

ABAFIM
16 Avenue de la Marne – 65000 Tarbes
Tél. : 05.62.34.54.54 – courriel : contact@abafim.com
<http://www.abafim.fr>

Sommaire

I **Présentation de la mission**

A. <u>Désignation de la mission</u>	P.3
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.4
C. <u>Synthèse</u>	P.6
D. <u>Valorisation</u>	P.6
E. <u>Résultat : Avis de valeur</u>	P.7

I – Présentation de la mission

A. Désignation de la mission :

Nous avons été mandatés par Mme MOULIÉ Marie José, demeurant 42 rue des Pyrénées 65360 BARBAZAN DESSUS afin de déterminer la valeur vénale du bien situé 3 rue Louis de Broglie, dans la résidence Lavallière à l'escalier D au deuxième étage et numéro 80 à TARBES (65000).

C'est dans le cadre d'une estimation pour une succession.

B. Démarche du négociateur immobilier Abafim

Le négociateur immobilier a visité le bien le vendredi 21 mai 2021 à 10h45.

A cet effet, il a été demandé les pièces suivantes :
plan de situation, matrice cadastrale et plan cadastral, superficies, titre de propriété, taxe foncière, règlement de copropriété

Les pièces suivantes ont été communiquées :

- 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 »
 - 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

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.
- pondérations (habitation, bureaux, locaux commerciaux, terrain, immeuble de rapport, immeuble monovalent
- situations locatives ou d'occupations
- démembrement de la propriété (usufruitier et nu-proprétaire)
- 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 recouru à 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).

ABAFIM

16 Avenue de la Marne – 65000 Tarbes

Tél. : 05.62.34.54.54 – courriel : contact@abafim.com

<http://www.abafim.fr>

II – Description et valorisation

A. Situation générale du bien et son environnement

Identification et surface cadastrale : BP 299 LOT N°80 (73,27m²)

Le bien se situe sur la commune de Tarbes (65), 3 rue Louis de Broglie, dans la résidence Lavallière à l'escalier D au deuxième étage et numéro 80 avec balcon et garage en sous-sol.

La surface habitable (loi carrez) est de 73,27 m² au deuxième étage de la résidence Lavallière.

Situation locative : libre de toute occupation

Facteurs valorisants : Pas de nuisances particulières, balcon avec vue Pyrénées, garage en sous-sol, entièrement rénové aucun travaux à prévoir, proche de toutes commodités.

Facteurs dévalorisants : sans ascenseur

B. Description

Habitation : appartement entièrement rénové de 73,27 m² de surface habitable au deuxième étage d'une résidence sécurisée, excellentes prestations.

Entrée : 8 m²

Chambre 1 : 12,39 m²

WC : 1,77 m²

Dégagements : 2,50 m²

Chambre 2 : 9,84 m²

Rangement : 3,24 m²

Séjour/cuisine : 31,54 m²

Salle d'eau : 3,99 m²

Total superficie habitable : 73,27m²

Charges annuelles : 1 000€

Taxe foncière : 1 100€

Séjour



ABAFIM

16 Avenue de la Marne – 65000 Tarbes

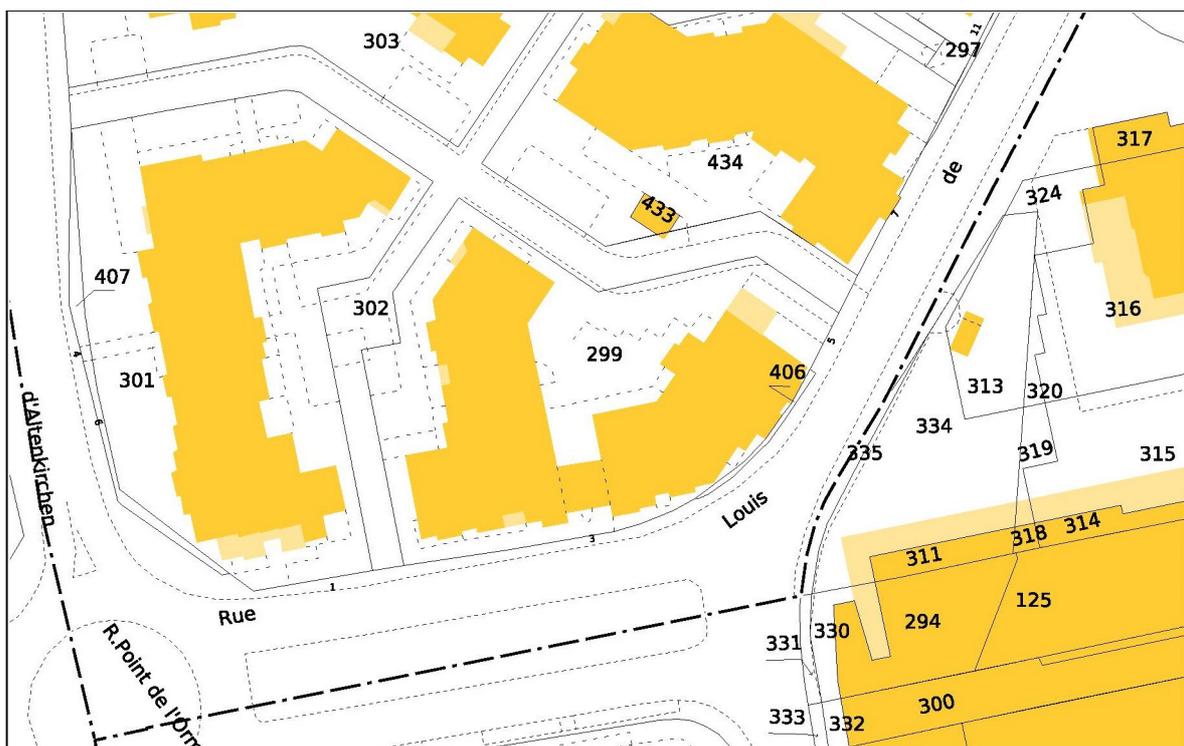
Tél. : 05.62.34.54.54 – courriel : contact@abafim.com

<http://www.abafim.fr>

Vue aérienne



Plan cadastral



Informations parcelles

Informations littérales relatives à une parcelle

Références cadastrales de la parcelle	000 BP 299
Contenance cadastrale de la parcelle	2 281 mètre carré
Adresse de la parcelle	3 RUE LOUIS DE BROGLIE 65000 TARBES
Adresse de la parcelle	5 RUE LOUIS DE BROGLIE 65000 TARBES

ABAFIM
16 Avenue de la Marne – 65000 Tarbes
Tél. : 05.62.34.54.54 – courriel : contact@abafim.com
<http://www.abafim.fr>

C. Synthèse

Le bien est un appartement de type 3 accessible par le N°3 de la rue Louis de Broglie, par la cage d'escalier D, à droite sur le palier, comprenant : entrée, séjour, 2 chambres, cuisine, salle d'eau, WC, dégagements, rangement et loggia.

Et : les 24/1000^{ème} (vingt quatre millièmes) des parties communes générales.

Le garage en sous-sol est le LOT N°30 représente les 2/1000^{ème} (deux millièmes) des parties communes générales.

Appartement de qualité qui offre des volumes spacieux et une belle luminosité. Il profite d'une entière rénovation et aucun travaux ne sont à prévoir.
Il bénéficie d'un garage en sous-sol et d'une terrasse avec vue sur les Pyrénées.
Chauffage au gaz (compteur individuel)

D. Valorisation :

En ce qui concerne ce bien, nous avons utilisé la méthode de **comparaison** en nous basant sur le prix des appartements vendus récemment dans le même secteur.

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



6 RUE ALFRED KASTLER - TARBES	4 RUE LOUIS DE BROGLIE - TARBES	6 RUE ALFRED KASTLER - TARBES
Appartement - 3 pièces - 66 m ²	Appartement - 3 pièces - 66 m ²	Appartement - 2 pièces - 46 m ²
134 570 € Vendu en juin 2020	96 000 € Vendu en mai 2020	93 000 € Vendu en mai 2020
Soit 2 038€/m ²	Soit 1 454€/m ²	Soit 2 021€/m ²

La moyenne du prix au m² des appartements vendus dans le même secteur est de 1 837 €.

E) Résultat : Avis de valeur

Fourchette basse : **130 000 € (cent trente mille euros)**

Fourchette haute : **120 000 € (cent vingt 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, nos sincères salutations.

Jaël REYES,
Conseillère ABAFIM