



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

Représentée par l'agent commercial indépendant
Mr Emmanuel CROUZUER
Tél. : 06-43-78-17-53
Inscrit au RCS de Tarbes
Siret : 395291230

Avis de Valeur ABAFIM

SCI A NOUSTE
6 rue de la Gleysette
65100 OSSEN

TARBES, Le 13 Avril 2021

Objet : Avis de valeur

Référence Abafim PT01982

Pièces jointes : plan de situation, plan cadastral, relevé parcellaire

Mr Damien GAYET-MARTIN, né le 12/06/1973 à DAKAR
Mme Céline PAYROUS, épouse GAYET-MARTIN née le 14/05/1976 à PAU



ABAFIM

16 Avenue de la Marne – 65000 Tarbes

Tél. : 05.62.34.54.54

Fax: 05.62.34.66.60

Site Web : <http://www.abafim.com>

e-mail: contact@abafim.com

Vous avez demandé un avis de valeur à l'agence ABAFIM pour estimer votre bien selon les éléments actuels à notre connaissance.

Cet avis de valeur a pour objet de vous informer de la valeur du bien compte tenu :

- de l'état actuel du marché de l'immobilier
- des biens ayant les mêmes caractéristiques vendus par l'agence
- du profil financier des personnes pouvant se porter acquéreur de ce bien compte tenu des demandes faites à l'agence
- de la valeur locative du bien
- de sa situation, la proximité des écoles, commerces, transports, etc..
- de l'environnement, des espaces extérieurs, du voisinage
- de ses prestations : état, superficies,
-

Le marché immobilier local a subi une baisse des prix de présentation de l'ordre de 28% en agence entre 2008 et 2018, 2019 est une année stable versus 2018. Depuis 2020, sur notre secteur, nous assistons à une demande forte post confinement mais très ciblée sur des biens avec terrain, voir grand terrain, sans voisin ou du moins sans vis-à-vis. Les biens isolés rencontrent un grand succès. Aujourd'hui, pour les autres biens, seuls les biens au prix du marché peuvent être vendus dans les trois mois.

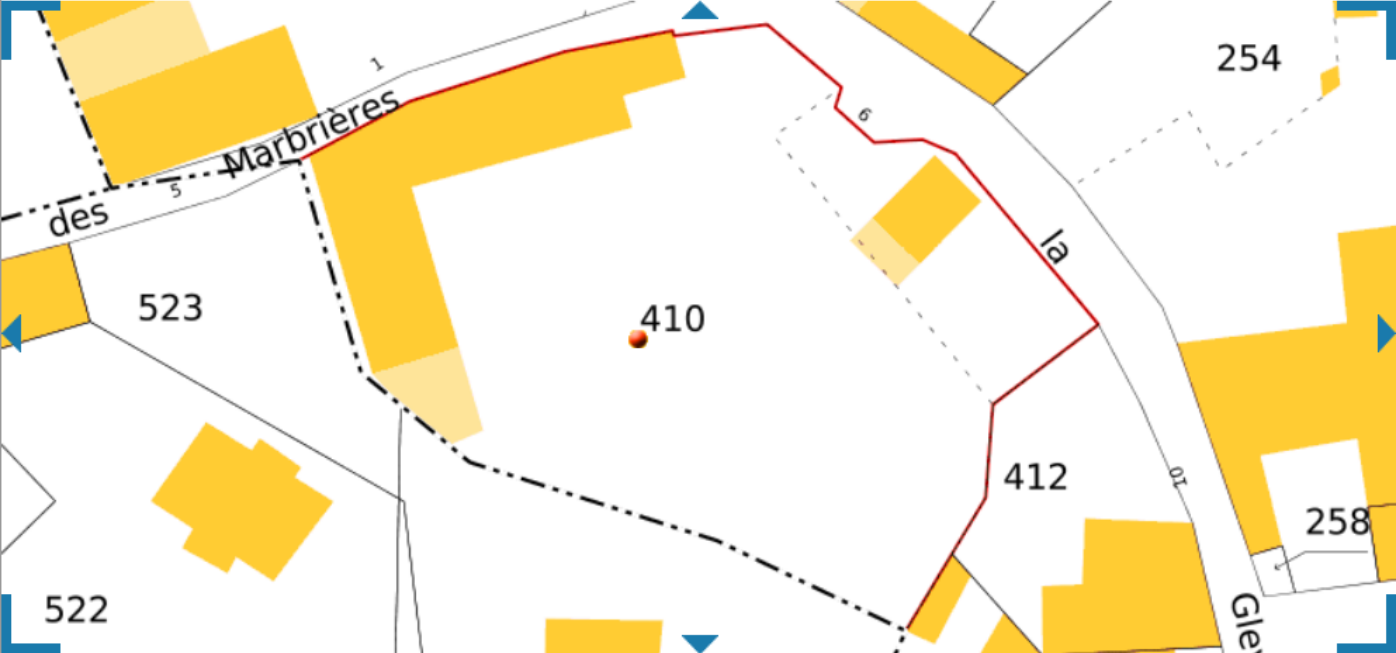
Situation géographique :

En plein cœur du village d'OSSEN

ABAFIM
16 Avenue de la Marne – 65000 Tarbes
Tél. : 05.62.34.54.54 Fax: 05.62.34.66.60
Site Web : <http://www.abafim.com> e-mail: contact@abafim.com

Cadastre :

Parcelle 410 - Feuille 000 A 01 - Commune : OSSEN (65)




> Coordonnées en projection : RGF93CC43 X=1450243.89 ; Y=2212432.10
> Coordonnées géographiques : WGS84 (GPS) DMS (43° 4' 15" N - 0° 4' 2" O) - Latitude = 43.070865 N - Longitude = 0.067420 O

▶ Veuillez cliquer sur une parcelle pour démarrer une nouvelle sélection.

Informations littérales relatives à une parcelle

Références cadastrales de la parcelle	000 A 410
Contenance cadastrale de la parcelle	1 772 mètre carré
Adresse de la parcelle	6 RUE DE LA GLEYSETTE 65100 OSSEN

Vue Géoportail:



Échelle 1 : 1 000
0 20 m

ABAFIM
16 Avenue de la Marne – 65000 Tarbes
Tél. : 05.62.34.54.54 Fax: 05.62.34.66.60
Site Web : <http://www.abafim.com> e-mail: contact@abafim.com

Habitation : Bigourdane traditionnelle en pierre, du début 1800 de cœur de village. Composée de 2 corps d'habitation en L. La charpente traditionnelle permet l'aménagement des combles. La toiture est en ardoises. Les menuiseries sont en double vitrage PVC récentes.

Une habitation est intégralement rénovée avec 3 chambres avec SDE privées et une grande pièce à vivre, SAM/cuisine.

Concernant la deuxième, beaucoup de travaux sont en cours et de finitions restent à faire. La surface habitable sur le rdc et le 1^{er} étage est de 125m² plus les combles aménageables pour 44m² environs. Le chauffage est assuré par un système Air/Eau et complété par un système T-Flow, ainsi qu'un poêle par habitation. Un compteur électrique avec différentiel est en place. L'habitation est reliée au tout à l'égout. La maison est implantée sur un terrain d'une superficie totale de 1772M².

Des travaux sont à prévoir :

Quasiment toutes les finitions d'une aile, y compris le sol de tout le rdc l'isolation des combles et des murs du rdc.

Dépendances :

Une grange attenante à son état d'origine 20m² environs.

Une bâtisse bois indépendante servant d'atelier de travail dont les finitions de placo, sols et peintures restent à faire.

Un abris 2 voitures.

En résumé :

Un gros potentiel pour cette bigourdane traditionnelle dont la grange attenante a été rénovée et aménagée pour un business de chambres d'hôtes. Aujourd'hui loué à l'année.

En revanche, la restauration de la partie qui doit constituer l'habitation principale n'est pas achevée. La plupart des matériaux utilisés contribue à un habitat sain et écologique.

La dépendance bois augmente le potentiel pour un gîte, une troisième habitation ou un atelier. Il faut cependant la terminer.

Total superficie habitable : environs 300m² combles et dépendance comprises.

Pour affiner les estimations, nous utilisons également aujourd'hui les dernières transactions enregistrées par les notaires depuis moins de cinq ans, et dans le même secteur que votre maison afin de prendre en compte tous les paramètres équivalents à votre maison (route passante, voie ferrée ligne électrique...

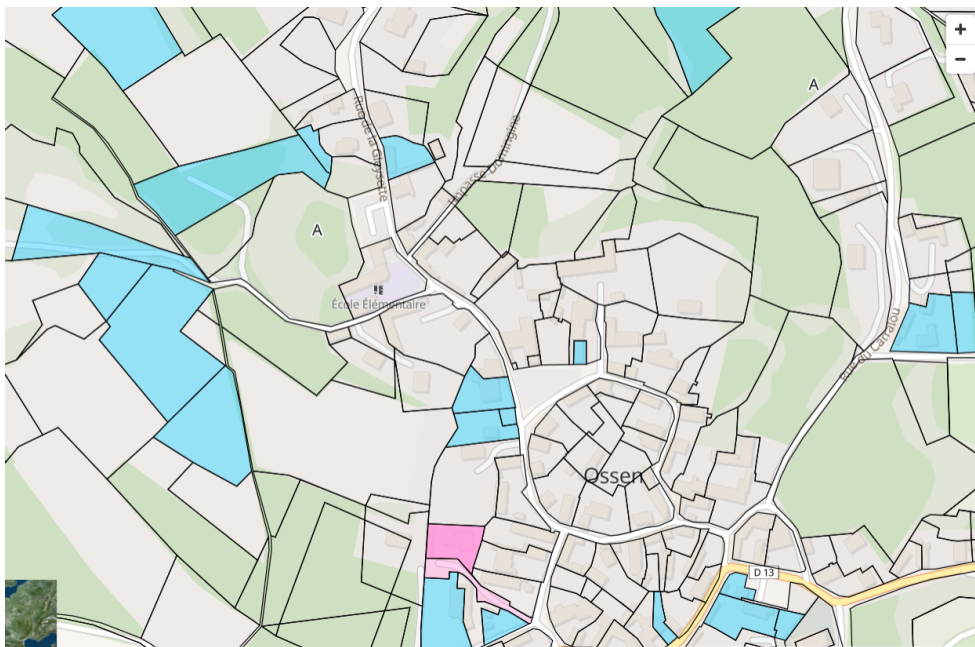
ABAFIM

16 Avenue de la Marne – 65000 Tarbes

Tél. : 05.62.34.54.54 Fax: 05.62.34.66.60

Site Web : <http://www.abafim.com>

e-mail: contact@abafim.com



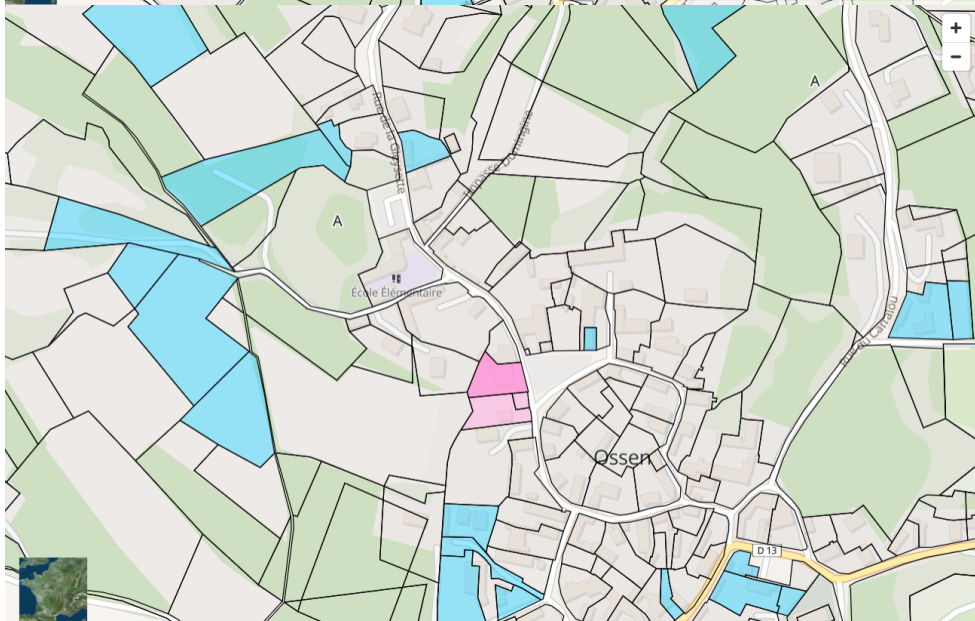
Fermer X

82 000 € / Vente
09/09/2019
6 RUE DU PIBESTE

82 m²
Maison / 3 p

619 m²
sols

Cette mutation contient des dispositions dans des parcelles adjacentes. La valeur foncière correspond au total.



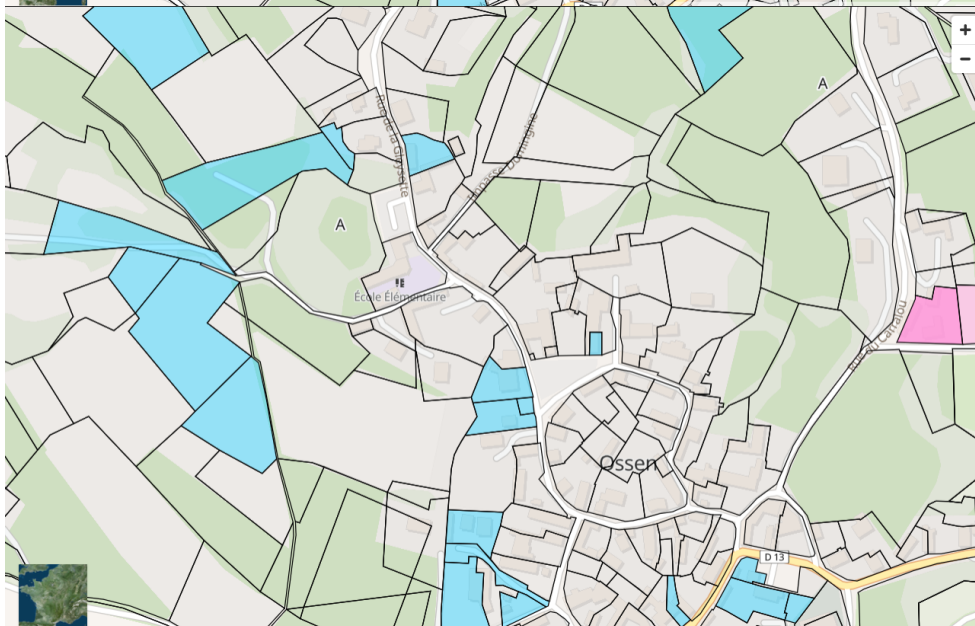
Fermer X

110 000 € / Vente
28/05/2019
2 PL DU PLA DE CASAOU

140 m²
Maison / 2 p

628 m²
sols

Cette mutation contient des dispositions dans des parcelles adjacentes. La valeur foncière correspond au total.



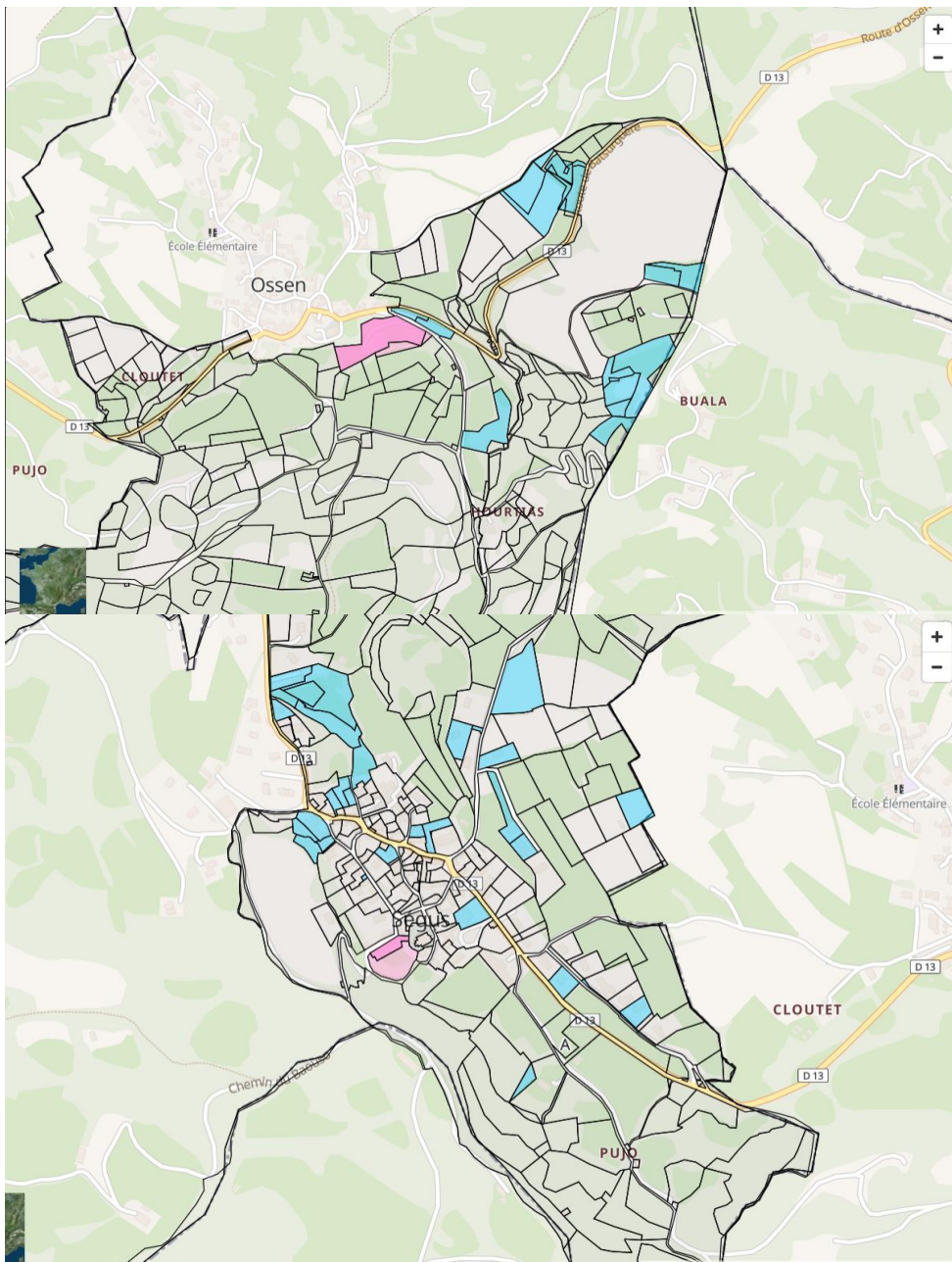
Fermer X

180 000 € / Vente
23/03/2015
5045 LE VILLAGE

128 m²
Maison / 5 p

916 m²
sols

Cette mutation contient des dispositions dans des parcelles adjacentes. La valeur foncière correspond au total.



Fermer X

353 825 € / Vente
30/11/2017
4 CHE DES ARDOISIÈRES

229 m²
Maison / 7 p

8 490 m²
prés

Cette mutation contient des dispositions dans des parcelles adjacentes. La valeur foncière correspond au total.

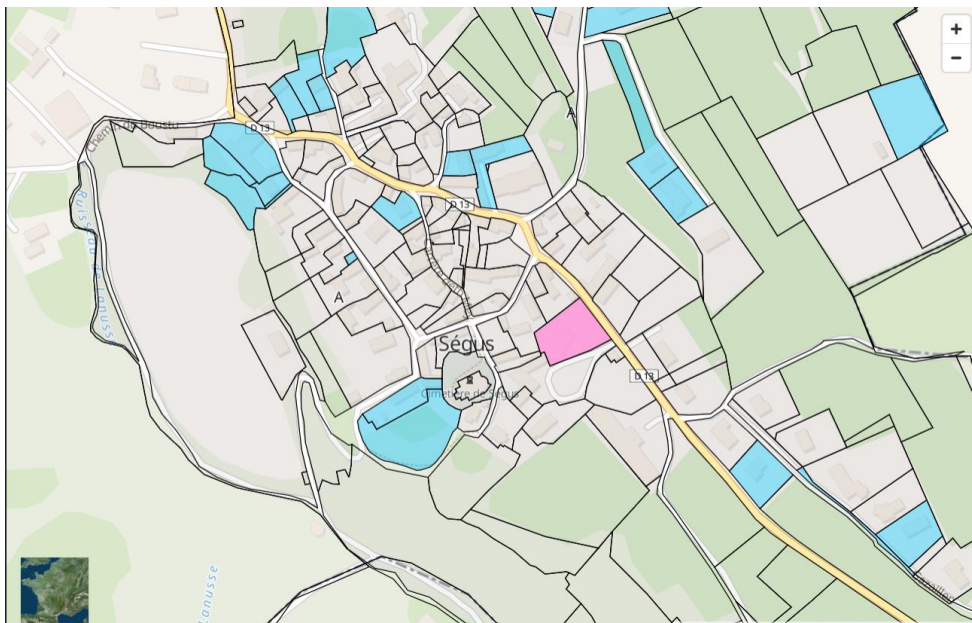
Fermer X

177 000 € / Vente
24/05/2016
1 CHE DU BAGUISO

168 m²
Maison / 4 p

722 m²
sols

Cette mutation contient des dispositions dans des parcelles adjacentes. La valeur foncière correspond au total.

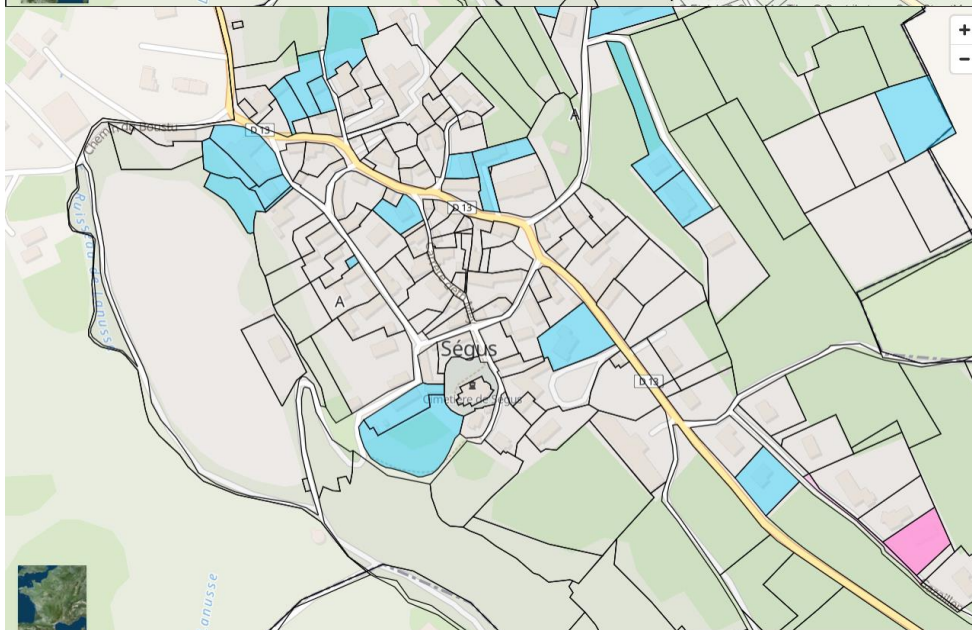


Fermer X

170 000 € / Vente
 22/09/2017
 34 RUE DE BATSURGUIERE

186 m²
 Maison / 5 p

1 227 m²
 sols



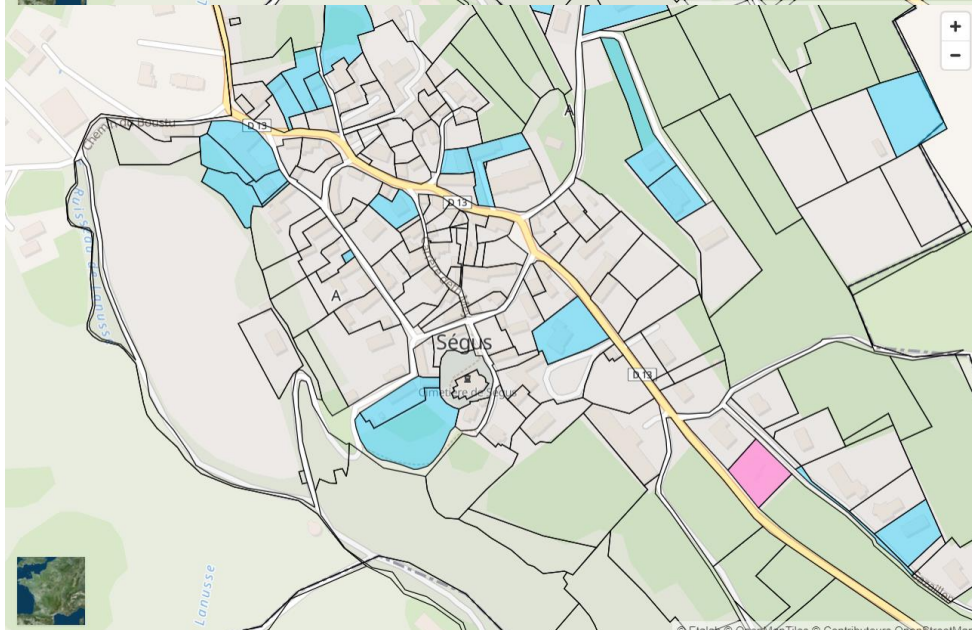
Fermer X

242 500 € / Vente
 15/02/2019
 11 GAZAILLEN

134 m²
 Maison / 4 p

970 m²
 sols

Cette mutation contient des dispositions dans des parcelles adjacentes. La valeur foncière correspond au total.



Fermer X

169 100 € / Vente
 17/08/2015
 2 GAZAILLEN

91 m²
 Maison / 4 p

926 m²
 sols

ABAFIM

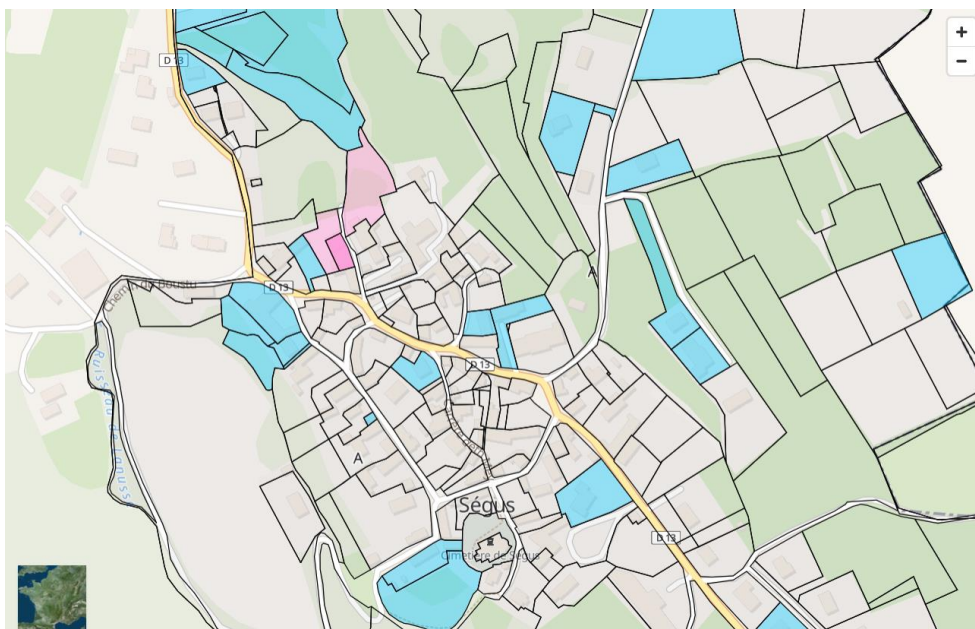
16 Avenue de la Marne – 65000 Tarbes

Tél. : 05.62.34.54.54

Fax: 05.62.34.66.60

Site Web : <http://www.abafim.com>

e-mail: contact@abafim.com



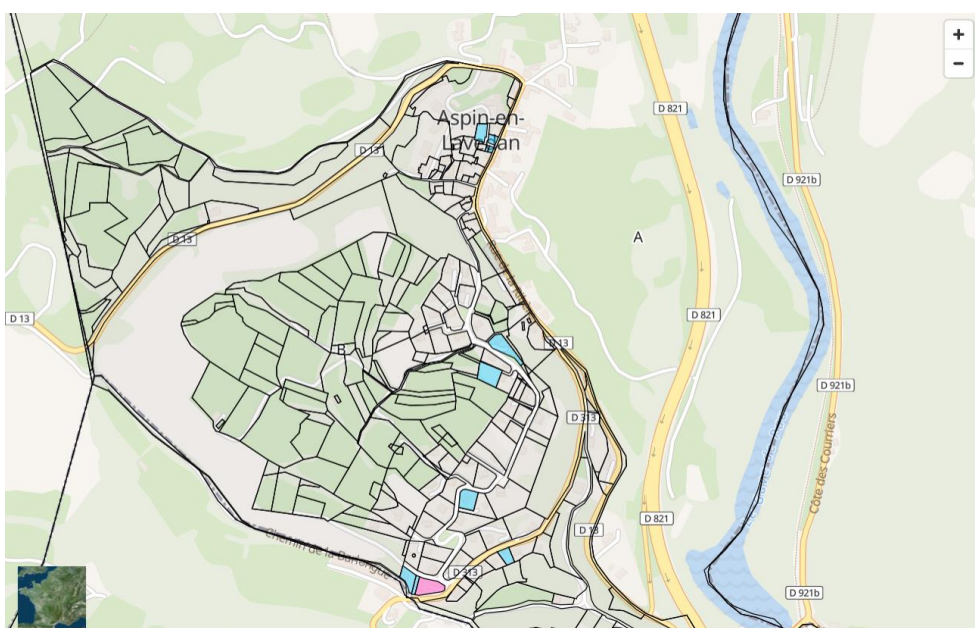
Fermer X

171 840 € / Vente
 27/07/2018
 1 ALL DU POUEY

143 m²
 Maison / 5 p

246 m²
 sols

Cette mutation contient des dispositions dans des parcelles adjacentes. La valeur foncière correspond au total.



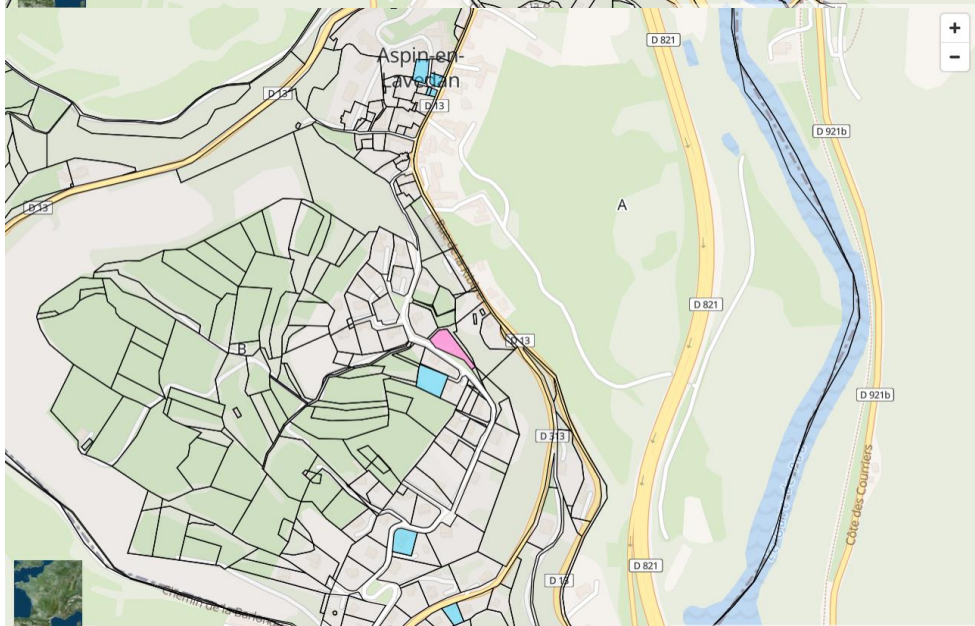
Fermer X

248 500 € / Vente
 16/12/2019
 1 CHE DU PLATDARRE

99 m²
 Appartement / 4 p

57 m²
 Appartement / 2 p

1 083 m²
 sols



Fermer X

215 000 € / Vente
 13/03/2020
 11 CHE DU BIJALA

137 m²
 Maison / 4 p

1 057 m²
 sols

**Soit un prix moyen compris dans le secteur entre 785 et 1590 € le m²,
soit une moyenne de 1187€/m²**

Points Positifs : belle Bigourdane traditionnelle et lumineuse, grands volumes. Possibilité d'aménager les combles. La partie rénovée pour chambres d'hôtes est parfaitement habitable. Verger. Dans un charmant village à proximité de Lourdes.

Points Négatifs : cœur de village, encore beaucoup de travaux et finitions à faire. Mitoyenneté des deux habitations. Parkings partagés. Aboiement du chien du voisin.

Avis de valeur :

Fourchette basse : **275 000 € (deux cent soixante-quinze mille euros)**

Fourchette haute : **300 000 € (trois cent 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.

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.

Crouzier Emmanuel
Conseiller Abafim
0643781753
emmanuel.crouzier69@gmail.com