

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



Monsieur André PERRIN  
65310 LALOUBERE  
Tél : 06 22 38 02 47  
[aperrin23@orange.fr](mailto:aperrin23@orange.fr)

Tarbes, le 29 avril 2021

**Objet :** Avis de valeur

**Référence Abafim :** PT 01991

**Pièces jointes :** Informations parcelles, cadastres, données biens vendus dans le même immeuble, plan vue aérienne

# 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.2

## **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 Mr André PERRIN, demeurant 65310 Laloubère afin de déterminer la valeur vénale du bien situé 16 rue du Martinet 65000 Tarbes, dans le cadre d'une estimation pour un projet de vente.

## B. Démarche du négociateur immobilier Abafim

Le négociateur immobilier a visité le bien le 21 avril 2021.

A cet effet, il a été demandé les documents suivants :

- la copie du dernier relevé de charges annuelles
- la copie du dernier procès verbal d'assemblée générale
- la taxe foncière
  
- Documents à demander au syndic :
  - 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-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 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).

## II – Description et valorisation

### A. Situation générale du bien et son environnement

Identification et surface cadastrale : AX 164 (325 m<sup>2</sup>)

Les diagnostics sont en cours de réalisations.

Le bien se situe sur la commune de Tarbes (65), en plein centre ville. Pas d'extérieur, pas de garage.

La surface habitable est de 81 m<sup>2</sup>, au premier étage sans ascenseur d'un immeuble avec cours intérieure.

Situation locative : libre de toute occupation

Facteurs valorisants : à proximité des écoles et commodités, il n'y a pas de nuisances particulières, les volumes sont spacieux et lumineux.

Facteurs dévalorisants : il n'y a pas de garage ni de place de stationnement attribuée

### B. Description

**Habitation** : depuis l'entrée principale, nous accédons à une vaste cours intérieure d'où nous pouvons emprunter l'escalier qui dessert sur un palier au premier étage.

L'entrée de l'appartement permet d'accéder au hall qui donne sur une première chambre.

La cuisine est indépendante du salon/séjour lumineux et spacieux.

La salle de bain est équipée d'une baignoire ainsi que d'une douche.

La seconde chambre bénéficie de nombreux rangements.

Total superficie habitable : 81 m<sup>2</sup> sur une parcelle de 325 m<sup>2</sup>

Box : 5 m<sup>2</sup>

**Charges annuelles : 1 500€**

Taxe foncière : 960 €

### Salon/séjour



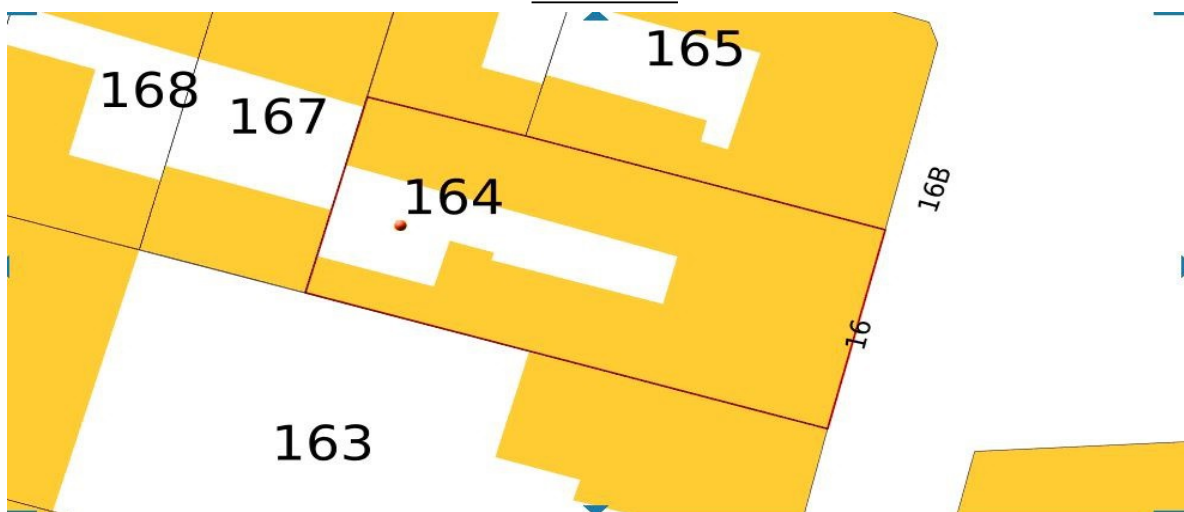
## Chambre



## Vue aérienne



## Cadastre



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

## Informations parcelles

### Références de la parcelle 000 AX 164

Référence cadastrale de la parcelle  
Contenance cadastrale  
Adresse

000 AX 164  
325 mètres carrés  
16 RUE DU MARTINET  
65000 TARBES

### C.Synthèse

Le bien est de construction traditionnelle, appartement de qualité, de beaux volumes et de nombreuses possibilités d'aménagement.

Les menuiseries sont en bois.

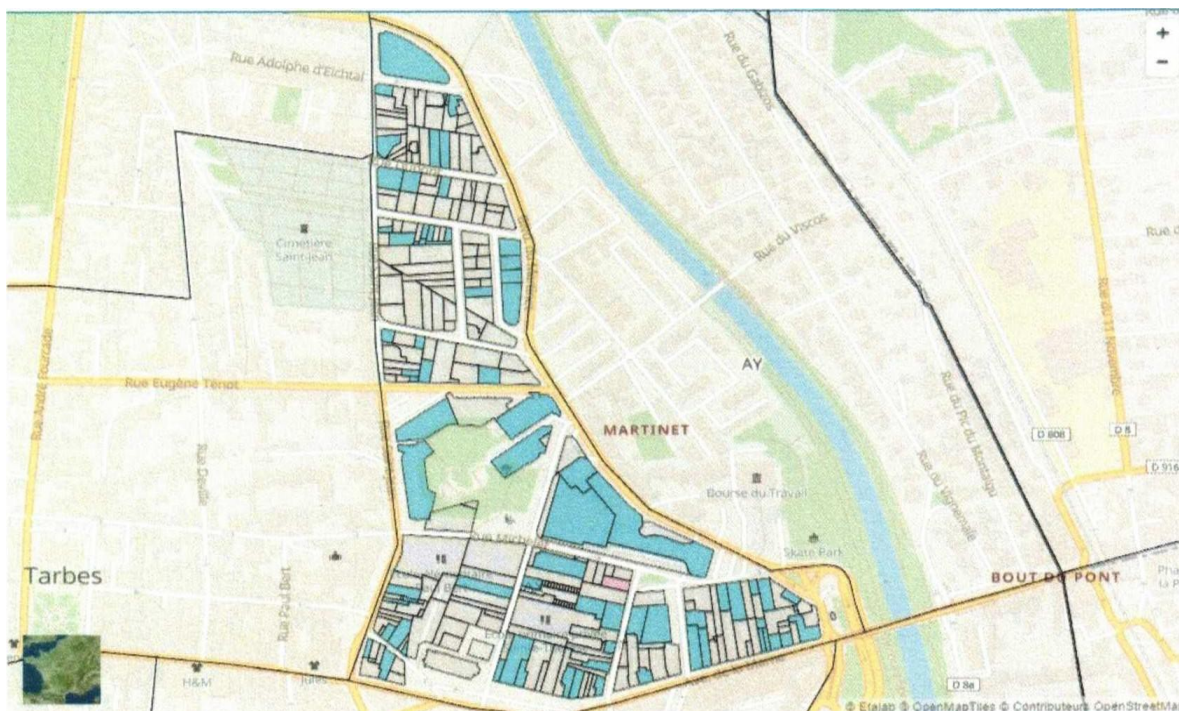
Le système de chauffage est au gaz de ville avec compteur individuel.

Aucun travaux à prévoir, uniquement un rafraîchissement.

### 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 immeuble.

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




 **33 500 € / Vente**  
24/09/2019  
16 RUE DU MARTINET

 **30 m<sup>2</sup>**  
Appartement / 2 p

Soit : 1116 €/m<sup>2</sup>

 **33 000 € / Vente**  
31/07/2019  
16 RUE DU MARTINET

 **37 m<sup>2</sup>**  
Appartement / 2 p

Soit : 891€/m<sup>2</sup>

 **43 000 € / Vente**  
28/08/2014  
16 RUE DU MARTINET

 **28 m<sup>2</sup>**  
Appartement / 2 p

Soit : 1535€/m<sup>2</sup>

La moyenne du prix au m<sup>2</sup> des appartements vendus dans le même immeuble est 1180€/m<sup>2</sup>.

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

## **E. Résultat : Avis de valeur**

Fourchette basse : 90 000€ (**quatre vingt dix mille euros**)

Fourchette haute : 105 000€ (**cent cinq 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, Monsieur, nos sincères salutations.

Jaël REYES,  
Conseillère ABAFIM