



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 : QBE Insurance (Europe) LIMITED
Cœur Défense – Tour A – 110 esplanade du Général de Gaulle – 92931 LA DEFENSE CEDEX

Avis de Valeur ABAFIM



575, Chemin de la Biasse 65330 SENTOUS

Présentation de la mission

A) Désignation de la mission :

Nous avons été mandatés par Messieurs GAILLARD Fabrice et CASTILLON Lionel, demeurant au 575, Chemin de la Biasse 65330 SENTOUS afin de déterminer la valeur du bien situé à la même adresse.

FERME AGRICOLE avec DEPENDANCES et FONCIER de 2,20 hectares.

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

- Vente

Coordonnées des Mandants :

Monsieur GAILLARD Fabrice et Monsieur CASTILLON Lionel
575, chemin de la Biasse
65330 SENTOUS
Mobile : 06.81.84.09.80
Mail : gaillard.fabrice65@gmail.com

B) Démarche du négociateur immobilier Abafim :

Le négociateur immobilier a visité le bien le Samedi 26 JUIN 2021

A cet effet, il a été demandé les pièces suivantes :

- le plan de situation, le plan de masse, l'acte de propriété, les taxes foncières de la maison d'habitation et du foncier agricole.

C) Méthodologie Générale :

Nous tenons compte des facteurs caractéristiques du bien :

- situation géographique et environnementale
- contraintes d'urbanisme
- surface Hors Oeuvre brute (SHOB)
- surface Hors Oeuvre 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.

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 comparaison** : nous recensons des biens similaires ayant fait l'objet de transaction récente dans le secteur, permettant de poser des valeurs de référence.

Description et valorisation

A) Situation générale du bien et de son environnement.

Commune : 575, Chemin de la Biasse 65330 SENTOUS

Identification et surface cadastrale :

Immeuble en nature de maison à usage d'habitation

superficie 3706 m²

section cadastrale : C

numéro de parcelles : 193,368,369,371,581,582

pente inf. À 5 %

A noter : Mr Fabrice GAILLARD et Mr Lionel CASTILLON ont acquies par la pleine propriété indivise à concurrence de moitié, le 11 Septembre 2018, le bien cité ci-dessus.

Diverses parcelles à vocations agricoles sur la commune de BONNEFONT 65220

Superficie 13229 m²

Section cadastrale B

Numéro de parcelles : 563,564,565,1277,1280,1281

pente inf. À 5 %

Un bâtiment d'exploitation sur la commune de SENTOUS 65330

Superficie parcellaire : 5142 m²

Section cadastrale C

Numéro de parcelles : 287,373,580,583

A noter : Mr Fabrice GAILLARD a acquis la pleine propriété des parcelles et bâtiment d'exploitation cité ci-dessus.

Facteurs valorisants :

- prestations et matériaux de qualité.
- maison fonctionnelle et très lumineuse.
- travaux d'isolation de la totalité des combles de l'habitation, fait en 2020 par laine de verre déroulée (20 cm d'épaisseur.)
- portes et huisseries neuves à double vitrage avec système de battants antieffraction. (ABC Menuiseries Lannemezan)

- installation neuve sur toiture de panneaux photovoltaïques en autoconsommation et revente de l'excédent de production auprès de EDF. Gestion par 3 onduleurs EDF-ENR

- mise en place d'une centrale thermique aérothermie de la Marque Mitsubishi , avec ballon d'eau chaude, pour la consommation d'eau chaude du foyer et pour l'alimentation du chauffage centralisé. (Valeur : 22000 euros)

- système d'assainissement neuf avec pompe de relevage, capacité de stockage 3000 litres ECOFLO- PREMIER TECH AQUA (installation Ets Didier LAGLEYZES)

-Dépendances de très grandes surfaces (sup à 600 m²) avec très fort potentiel d'aménagements ou d'usage agricole. La toiture en tuiles plates, tuiles canal et bac acier sont en très bon état.

- Présence d'un puits à usage domestique dans la cour de la ferme.

Facteurs dévalorisants :

- Salle de Bain du Rez de chaussée à refaire car non « fonctionnelle. »

-Salle de bain et WC à créer à l'étage car absence totale

- Cuisine à mettre au « gout du jour »

B) Description :

1 cuisine, 1 salon, 1 salle à manger, 1 salle de bain, 1 WC, 4 chambres, 1 jardin, dépendances, 1 puits

Très grande ferme en forme de U, avec un étage. L'essentiel des pièces de jour et de nuit se trouvent réparties au rez de chaussée (partie jour) au premier étage (partie nuit) . Les dépendances qui historiquement étaient dédiées à l'élevage, stockage du foin et volières sont exposés Est et Nord . L'ensemble de la cour de ferme est clôturée avec un portail d'accès de grande largeur. Le foncier de 2ha20 entoure le bâti pour ne former qu'une seule unité. La maison d'habitation couvre une surface habitable d'environ 200 m². Les dépendances couvrent une surface utilisable et aménageable supérieure à 600 m²

Les murs extérieurs sont crépis de couleur ocre clair, volets de fenêtres en bois à deux vantaux. La toiture est en tuiles, le tout est de bonne qualité.

Le foncier agricole est traversé par un chemin communal enherbé utilisé par des voisins agriculteurs pour l'accès à des parcelles de cultures et de prairies. Une partie du foncier est sur la commune de Sentous (65330), l'autre partie se trouve sur la commune de Bonnefont (65220), mais restent limitrophes et contigües. Détail des références cadastrale citées plus haut dans le paragraphe « Situation générale du bien et son environnement »

Habitation :

Chauffage par chauffage centralisé alimenté par une centrale à chaleur Air/Eau et radiateurs dits « de masse » distribués dans chacune des pièces de vie. Présence d'un insert à bois et de 3 cheminées supplémentaires à canons ouverts.

Superficies des pièces au RDC:

Cuisine = 19,13 m²

Salle à Manger = 24,20 m²

Pièce à vivre / salon avec insert à bois = 26,09 m²

Couloir d'Entrée desservant l'escalier central = 6,40 m²

Chaufferie = 4,56 m²

Cellier = 12,39 m²

Débarras = 11,56 m²

Chambre 1 en RDC = 18,62 m²

Salle de Bain (baignoire et coin douche) = 5,66 m²

WC séparés = 1,78m²

Chai = 40 m²

Superficie des pièces au 1^{er} Etage :

Chambre 1 avec cheminée = 22,23 m²

Chambre 2 avec cheminée = 20,96 m²

Chambre 3 avec porte sur balcon = 24,14 m²

Palier d'escalier = 4 m²

Total superficie habitable = 201 m² environ

Isolation à plat de 20 cm de laine de verre déroulée.

Charpente traditionnelle en chene à quatre pentes , couverture de toiture en tuiles en terre cuite de teinte rouge.

Fenêtres en PVC blanc, double vitrage. Volets bois.

Dépendances et annexes :

Les dépendances sont liées au bâti pour former un corps de ferme imposant. Les murs sont en terre et galets. Les dépendances sont formées par des étables au RDC fermées par des portails bois roulants. Par des étables compartimentées, par une volière, par des fenils, par un appentis ouvert vers l'extérieur (exposition Sud).

Assainissement :

L'équipement d'assainissement et de traitement des eaux usées est constitué d'une fosse de réception de 3000 litres, avec ventilation statique aérienne. Equipé d'une pompe de relevage électrique.

Accès et espaces extérieurs.

L'accès se fait depuis le chemin de la Biasse , l'aire d'entrée et de circulation est en goudron enrobé.

Le foncier agricole se compose exclusivement de prairies, d'arbres et de haies. D'une superficie approximative de 2 ha 20 ne portant pas de DPB (primes PAC). Il est entretenu et arboré, le principe de la prairie naturelle d'origine est conservé.

C) 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 le bien se vendrait aujourd'hui, sans tenir compte des divers travaux prévus :

- rénovation de la Salle de bain du RDC
- réalisation d'une salle de bain et WC à l'étage.

Aujourd'hui seuls les biens qui sont au prix du marché peuvent être vendus dans les trois mois.

E) Résultat : Avis de Valeur

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

Fourchette haute : 240 000 € (deux cent quarante mille euros) NET VENDEUR

Fait 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, Monsieur GAILLARD et Monsieur CASTILLON, mes plus sincères salutations.

Philippe GARAUD
Conseiller ABAFIM

Annexes Jointes

- 1) Plan de Situation
- 2) Plan de Masse



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

