



Etabli par :

ERIC MARGUINAL

Ingenieur E.S.G.I.

Géomètre-Expert

7 Rue Alphonse Cazès

65200 BAGNERES DE BIGORRE

Dossier 11099

le 20 Juillet 2011

RAPPORT D'ESTIMATION

et Mme BERNAD Françoise (nue-propriétaire)

Propriété de Mme BERNAD-PUERTOLAS Carmen (usufruitière)

Commune de BARBAZAN-DEBAT

9 Allée du Château

Section AC, n°55partie

MISSION :

Nous avons été contacté par Mme BERNAD Française pour estimer un immeuble anciennement utilisé par une entreprise de chambres froides, charcuterie, salaisons.

Notre mission est donc de déterminer la valeur vendable d'un entier immeuble à usage de bâtiment industriel, sis :

**9 Allée du Château
65690 BARBAZAN-DEBAT**

La visite des lieux a été effectuée le 8 Juillet 2011, en présence de Mme BERNAD.

I - DESIGNATION

- **Terrain bâti** donnant directement sur l'allée du Château, cadastré sur la Commune de BARBAZAN-DEBAT, en Section AC, n°65partie, pour **34a 60ca**.

II - SITUATION

1°) Situation générale : Commune de BARBAZAN-DEBAT :

La Commune de BARBAZAN-DEBAT est située à environ 5 km au Sud-Est de TARBES, en rive droite de la vallée de l'Adour dont elle occupe une partie, ainsi que les cotéaux Est voisins.

D'une population voisine de 3600 habitants, est en expansion démographique en raison de la construction de nombreux et parfois importants lotissements. Sa bonne situation par rapport à TARBES et les vues souvent agréables qu'elle offre vers le Sud, sur les Pyrénées, ont favorisé ce développement. Mais, actuellement, celui-ci est très ralenti : les situations de terrain stagnent en quantité et en valeur.

Activité encore localement agricole, mais surtout liée à l'expansion de la nouvelle cité, c'est-à-dire commerces nouveaux et artisans.

2°) Situation du bien :

Le bien est situé en zone Nord du village de BARBAZAN-DEBAT.

Il est bien placé d'un point de vue stratégique, car proche de la route de Toulouse et du péage de Tarbes Est donnant accès à l'autoroute A-64.

III - DESCRIPTION

1°) Le terrain :

- Partie actuellement clôturée, autour du bâtiment concerné.
- Terrain de forme quasi rectangulaire, pour environ 34a 60ca.
- Bâti en zone Ouest.
- Desservi par tous les réseaux usuels.
- En partie revêtu pour l'accessibilité et comportant des quais de déchargement des marchandises.
- Clos de murs de clôture.
- Relativement plat.

2°) La construction :

- Bâtiment industriel, de 25 m x 40 m, soit 1000 m²
(Cf. plan de masse ci-joint)
- Etat général gros œuvre et second œuvre :
 - Construction éditée dans les années 80, sur 2 niveaux.
 - Façades extérieures enduites, peintes
 - Couverture tôles éverites, d'état correct
 - Murs agglomérés
 - Charpente métallique IPE
 - Exposition générale Est

- Volets persiennes métalliques + grands rideaux métalliques manuels
- Menuiseries portes et fenêtres bois
- Fenêtres simple vitrage.

- Système de chauffage : convecteurs électriques
- Pas d'isolation
- Eau chauffée par cumulus 100 l
- Electricité : tableau disjoncteurs
- Sol : grandes dalles béton

■ Distribution :

- 3 bureaux + entrée / dégagement + blocs sanitaires
- 3 autres bureaux + 2 pièces aveugles
- grandes chambres froides cloisonnées (une de 330 m², une chambre de congélation de 65 m² et une autre de 75 m²)

(Inoccupé depuis fin 2009)

L'ensemble sera considéré d'une superficie développée Hors Œuvre de 1000 m².

IV - URBANISME / ENVIRONNEMENT

Il s'agit d'une zone d'habitat discontinu. Cette zone correspond à un tissu urbain peu organisé (habitat pavillonnaire diffus essentiellement), desservi par les réseaux, donc constructible.

V - ESTIMATION

1°) Le terrain :

- Considère « nu et à bâtir », en fonction de sa situation et du marché local, représente environ 50 € le m², soit : 3460 m² environ x 50 € = 173 000 € - avec un abattement de 40 % pour occupation (bâti + qual), soit : 173 000 € x 0,60 = 103 800 €

2°) La construction :

- Compte tenu du marché local, de l'état du gros œuvre et du second œuvre du bâtiment, de la distribution, de l'environnement et de l'esthétique, pour une surface développée Hors Œuvre de 1000 m², on retiendra une base de 500 € le m² de S.D.H.O.P., soit : 1000 m² x 500 € = 500 000 € - avec un abattement de 35 % pour vétusté (1980) soit : 500 000 € x 0,65 = 325 000 €

d'où une **valeur totale amiable de l'ensemble**, en l'état actuel (terrain + construction) de **428 800 €**

- L'étude comparative, sur l'agglomération tarbaise, nous a permis de trouver des références de locaux similaires (néanmoins de superficie construite plus réduite, mais plus récents). Ces locaux oscillent, pour la plupart, entre 234 K€ et 445 K€.

PJ : extrait de plan cadastral
plan de masse
photographie

E. MARGUINAL
Le Géomètre-Expert

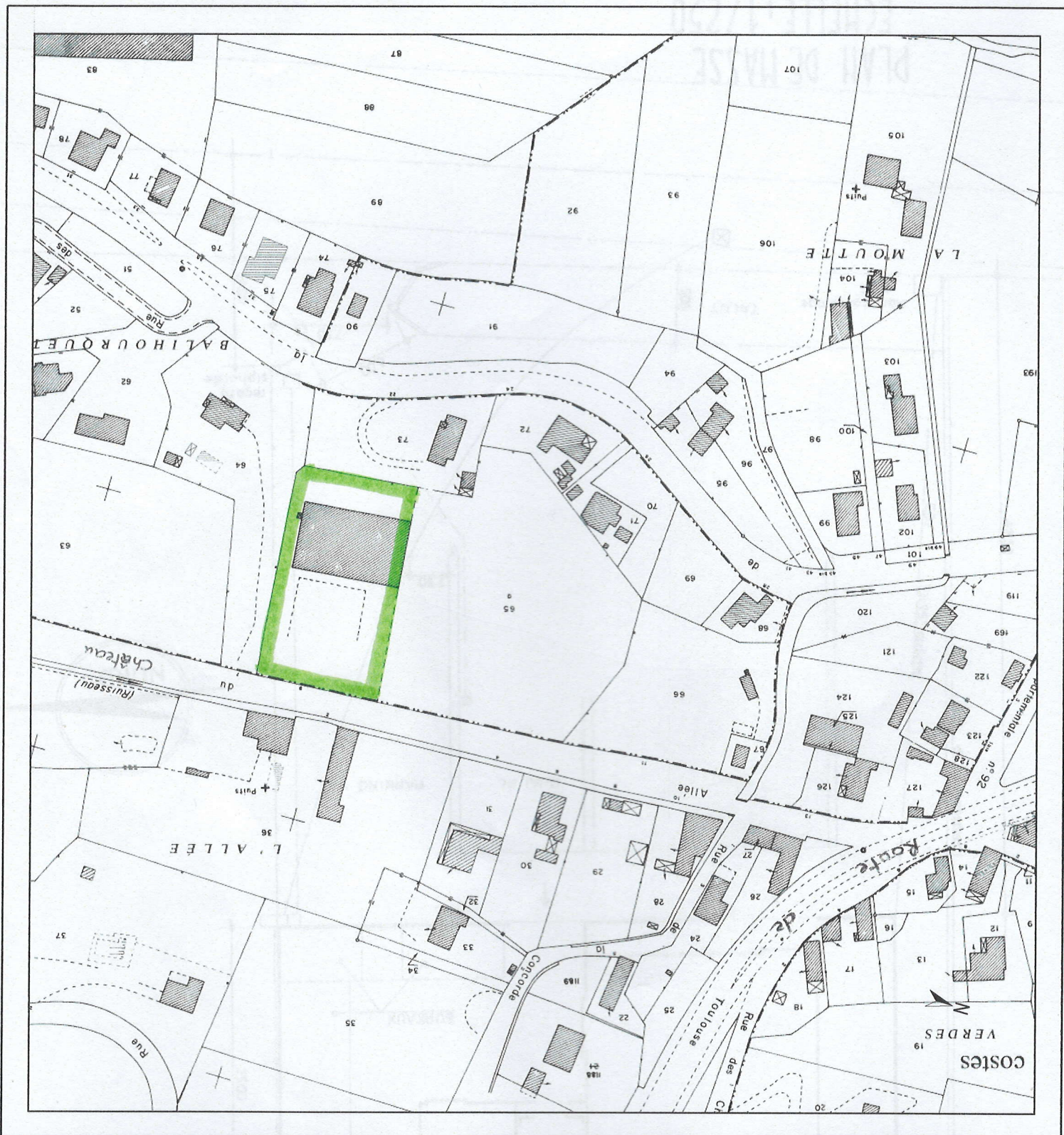
Tel est le rapport que nous avons établi et clos en notre cabinet, à Bagnères de Bigorre, le 20 juillet 2011, pour servir et valoir ce que de droit.

QUATRE CENT VINGT MILLE EUROS (429 000 €)

Nous retiendrons pour estimation, une valeur vénale en l'état, de :

VI - CONCLUSION

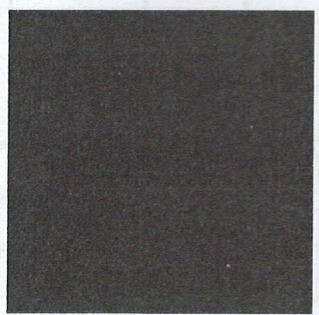
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL INFORMATISÉ



Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des Impôts foncier suivant :
TARBES

Cet extrait de plan vous est délivré par :
cadastre.gouv.fr

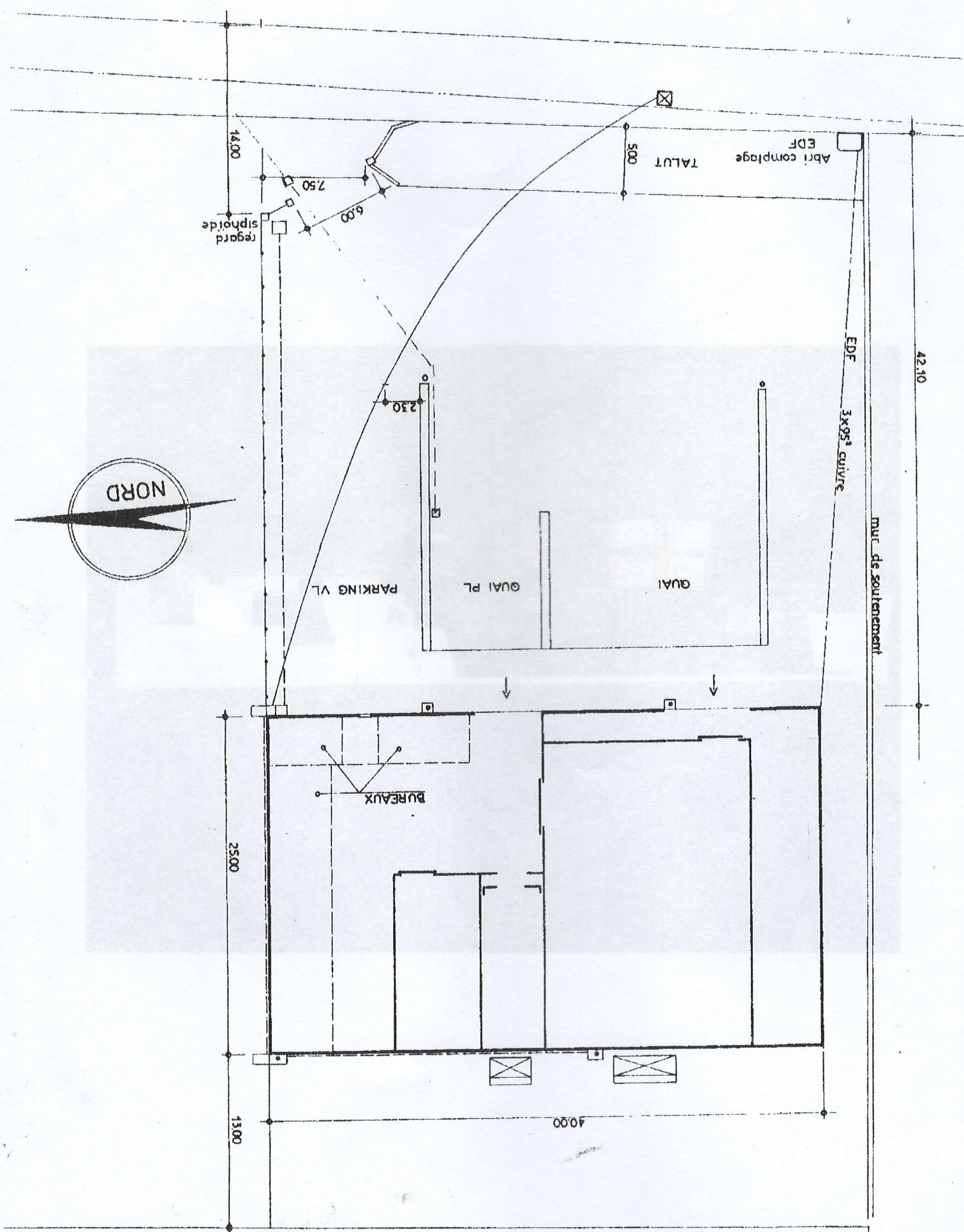
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL INFORMATISÉ



Département : HAUTES PYRENEES
Commune : BARBAZAN DEBAT

Section : AC
Feuille : 000 AC 01
Echelle d'origine : 1/1000
Echelle d'édition : 1/2000
Date d'édition : 20/07/2011
(fuseau horaire de Paris)
©2011 Ministère du budget, des comptes publics, de la fonction publique et de la réforme de l'Etat

PLAN DE MASSE
Echelle: 1/250



42.10

EDF
3x05^e cuivre

mur de soutènement

Abri comptage
EDF

TALUT

500

1400

regard
siphon

750

600

230

PARKING VL

QUAI PL

QUAI

BUREAUX

2500

1300

4000

NORD

