



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

Meilis DESPORT
Tel : 06.79.69.79.81

Madame COURBOT Isabelle
& Monsieur Luc MAENHOUT
22 rue de Bigorre
65 150 CANTAOUS

Tarbes, le 6 Novembre 2021

Objet : Avis de valeur

Référence Abafim :

Madame/ Monsieur,

Je vous remercie de votre sollicitation afin d'établir un avis de valeur de votre bien, ayant 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 sa situation, la proximité des écoles, commerces, transports, etc..
- de l'environnement, des espaces extérieurs, du voisinage
- des prestations : superficies, matériaux, année de construction, état, DPE etc.

Le marché immobilier local a subi une baisse des prix de présentation de l'ordre de 20% en agence par rapport au début des années 2000. Cependant, la pandémie a rebattu les cartes de l'attractivité de certains territoires et typologies de biens immobiliers. Le besoin d'espace et de verdure se fait sentir et comme le constate la Fnaim, 64% de la demande se concentre désormais sur les maisons. Leurs prix progressent à l'échelle nationale de 6% en un an, alors que ceux des appartements n'augmentent que de 3%, et les prix des 28.000 communes rurales de France ont augmenté de 2,4% en 2021. Le site d'estimation immobilière Meilleurs Agents anticipe cependant une baisse des prix de 1% en France en 2022. « Le marché immobilier ne sortira pas indemne de la crise économique, du fait du resserrement des conditions d'octroi du crédit immobilier. Mais il ne devrait toutefois pas s'effondrer grâce au moteur du marché, les taux de crédit qui resteront très bas ».

Situation géographique :



22 rue des Pyrénées 65690 Barbazan-Debat
GPS 43.19282115038268, 0.1186138548031574

sur terrain de 472 m² (parcelles section AH n° 54 et 55) pourvue de 1 entrée à l'Est, au calme, à 5km au sud de Tarbes et à quelques pas du centre d'un village toutes commodités (école, épicerie, boulangerie, pharmacie etc.)

Pièces jointes : plan cadastral et parcelles cadastrales

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.fr> e-mail: contact@abafim.com

- **Accueil/extérieur:** portail double-battant en bois peint - à rénover ou remplacer. Trottoir ciment longeant la façade est-ouest côté sud - à rénover pour aménagement d'une terrasse
- **Habitation :** ancienne ferme en L, construction probable au début du 20^{ème} siècle, en galets de l'Adour, bâtie sur terre-plein, dalle ciment. Façade principale exposée sud, crépis extérieur en ciment et chaux, menuiseries et volets en bois, couverture ardoise remaniée à la fin des années 90, sur charpente bois traditionnelle.

◆ **Rez de chaussée : Superficie habitable 78 m² ***

- Séjour/salon [↗ SE] 30m² revêtement sol parquet laminé ouvert sur :
 - Cuisine [↗ SE] 20m² installation/peinture à terminer
- Murs intérieurs et plafond doublés en Placoplatre, isolés avec laine de verre 10cm.
Menuiseries simple vitrage (ou survitrage)
- 1 Hall de 5 m²
 - 1 WC 1,5 m²
 - 1 SDB [↗ NO] de 6,5m²
 - 1 Dressing [↗ NO] de 5 m² ouvert sur
 - 1 Buanderie de 3,4m² à finir d'aménager.
 - 1 Dégagement de 2,5 m² accueillant l'escalier quart-tournant en pin et ouvrant sur
 - 1 Cellier de 3,5m², prolongé par
 - 1 Grange de 25m² sur chappe ciment, ossatures de cloisons, accueillant un garage et atelier (non isolés) avec porte électrique donnant sur l'extérieur. Travaux de maçonnerie à prévoir (poteaux, linteaux, impost) et bardage sur la partie sud de la grange. Bord de toiture sud-ouest à reprendre, planches de rives, gouttières ?

◆ **Etage : Superficie habitable 71m² ***

sur plancher hourdis avec chape (sauf pour chambre 2) et dégagement.

- 1 palier de 6 m² 2 ouvertures dont 1 velux, garde-corps, donnant sur :
- 1 Dégagement [↗ SO/SE] 8,5 m² sous charpente apparente, traversant
- 1 SDB [↗ NO] 4 m² carrelée équipée d'une cabine de douche, meuble vasque, WC
- Chambre 1 [↗ NO] 14 m²
- Chambre 2 [↗ NO] 13m²
- Chambre 3 [↗ NE] 10m²
- Chambre 4 [↗ NE] 17m²

Plancher hourdis avec chape (sauf pour chambre 2) et couloir.

→ **Total Superficie habitable : env. 149 m² ***

* **loi Cerez :** superficie habitable dont la hauteur sous plafond est supérieure ou égale à 1,80 m

Charges annuelles :

- Taxe foncière 2021 : 805 €
- Chauffage au gaz : ___/an
- Bois : ___/an

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.fr>

e-mail: contact@abafim.com

Prix immobilier à Barbazan-Debat (65690)

Estimations de prix MeilleursAgents au 1 novembre 2021. [Comprendre nos prix](#)



Prix m2 moyen
1 352 €
de 820 € à 1 613 €

Indice de confiance ●●●●●



MAISON

Prix m2 moyen
1 609 €
de 975 € à 1 920 €

Indice de confiance ●●●●●

Estimez votre bien en fonction de ses caractéristiques

Les facteurs valorisants :

- ▶ secteur Sud de Tarbes et type de bien recherchés
- ▶ quartier résidentiel calme, route à passage peu intense
- ▶ terrain plat, piscinable, peu de vis-à-vis
- ▶ charme de l'ancien éléments de caractère traditionnel (charpente apparente, ardoise, lucarnes...)
- ▶ maison bien distribuée, bon potentiel pour familles, résidence principale ou secondaire
- ▶ assainissement : réseau public tout à l'égout

Les facteurs dévalorisants :

- ▶ jardin pas arboré, peu entretenu.mis en valeur, superficie restreinte
- ▶ pas de vue Pyrénées
- ▶ budget significatif pour travaux et aménagements restants : maçonnerie, menuiseries, peinture...
- ▶ commune soumise à un Plan de prévention des risques inondation

Avis de valeur :

Fourchette basse : **170 000 € (cent-soixante-dix-mille euros)**

Fourchette haute : **220 000 € (deux-cent-vingt-mille euros)**

Cet avis de valeur n'a aucune valeur juridique ou fiscale: seuls les experts immobiliers sont habilités. Fait pour valoir ce que de droit. Informations fournies à titre indicatif, non-contractuelles et susceptibles d'être régularisées après réalisation des diagnostics immobiliers obligatoires.

Restant à votre disposition pour toute explication ou renseignement complémentaire et le cas échéant, pour toute vente ultérieure.

Je vous remercie de votre confiance et vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, nos sincères salutations.

Meïlis DESPORT ,
agent ABAFIM

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.fr>

e-mail: contact@abafim.com