

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

Avis de Valeur ABAFIM



DOS SANTOS Jacqueline
68 rue Jean Jacques Rousseau
65800 Aureilhan

Tel : 06 77 06 96 06
E-mail : ledos.p@free .fr

Tarbes, le 28 septembre 2021

Objet : Avis de valeur

Pièces jointes : plan de situation, matrice cadastrale et plan cadastral, superficies, diagnostics immobiliers, rapport de contrôle de l'assainissement non collectif, titre de propriété, (ou carte communale), taxe foncière

Madame DOS SANTOS Jacqueline,

Vous avez demandé à l'agence immobilière Abafim de vous fournir un avis de valeur de vos biens immobiliers.

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

Sommaire

I Présentation de la mission

A. <u>Désignation de la mission</u>	P.3
B. <u>Démarche du négociateur immobilier Abafim</u>	P.3
C. <u>Méthodologie générale</u>	P.3

II Description et valorisation

A. <u>Situation</u>	P.4
B. <u>Description</u>	P.4
C. <u>Synthèse</u>	P.5
D. <u>Valorisation</u>	P.5
E. <u>Résultat : Avis de valeur</u>	P.6

I – Présentation de la mission

A. Désignation de la mission

Nous avons été mandatés par Mme DOS SANTOS , demeurant 68 rue Jean Jacques Rousseau 65800 Aureilhan afin de déterminer la valeur vénale du bien situé au 14 rue des chevaliers de Malte 65800 Aureilhan.

C'est dans le cadre d'une estimation pour régler la succession.

B. Démarche du négociateur immobilier Abafim

Le négociateur immobilier a visité le bien le vendredi 17 septembre 2021.

A cet effet, il a été demandé les pièces suivantes : plan de situation, matrice cadastrale et plan cadastral, superficies, ERNT, titre de propriété, PLU (ou carte communale), taxe foncière

pour les propriétés :

- copie de la facture énergétique
- copie des diagnostics
- nom du diagnostiqueur
- nom et coordonnées de votre notaire
- assainissement

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-proprétaire)
- 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 habituellement recourt 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.

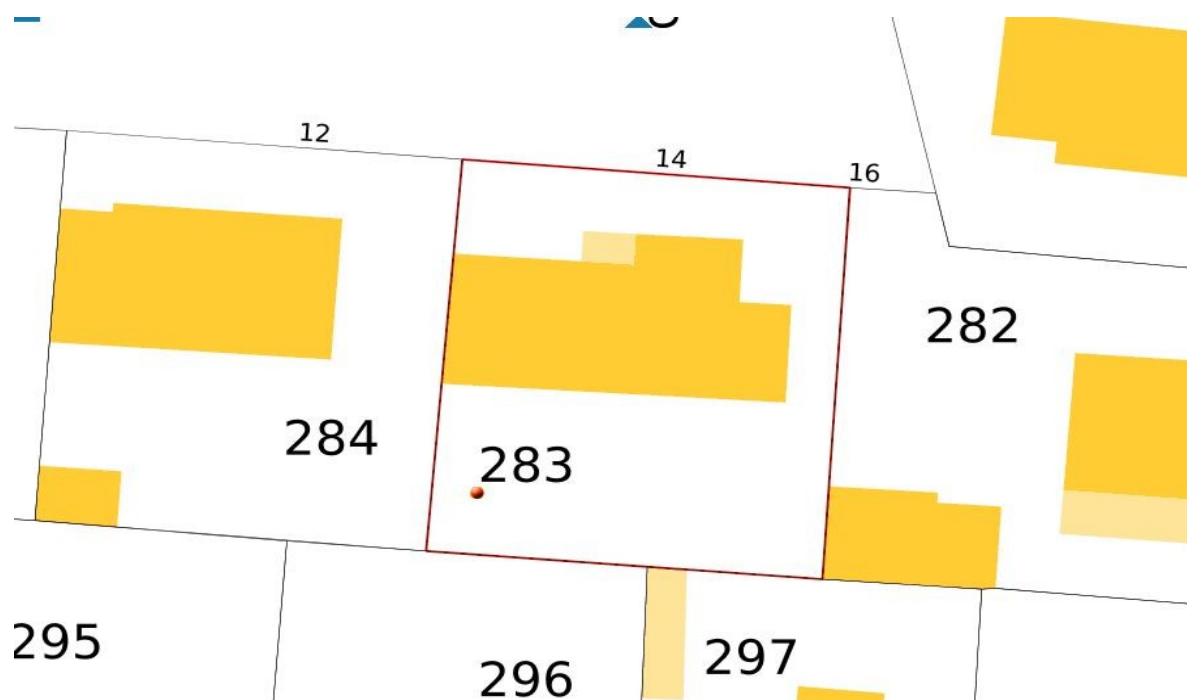
Si nécessaire, nous nous renseignons également auprès de notaires du secteur afin de connaître les tendances du marché local et conforter notre analyse. Une recherche auprès de la mairie peut être également effectuée pour consulter les déclarations d'intention d'aliéner (DIA).

II – Description et valorisation

A. Situation générale du bien et son environnement

Commune : 65 800 Aureilhan (Hautes Pyrénées).

Identification et surface cadastrale : 000 AN 283.....476 m²



Maison de plain pied sur la commune d'Aureilhan (65), dans un quartier calme. Il bénéficie d'un jardin clos arboré, d'un garage et d'une cave.

Situation : libre de toute occupation

Facteurs valorisants : Pas de nuisances particulières, prestations de qualité

Facteurs dévalorisants : remise au goût du jour

B) Description

Habitation : Maison de plain pied de 92 m² habitables, couverture tuile, excellentes prestations.

Une cuisine + salle à manger (33 m²)

Un salon (12 m²)

3 chambres (9-10-11 m²)

Une salle d'eau (5 m²)

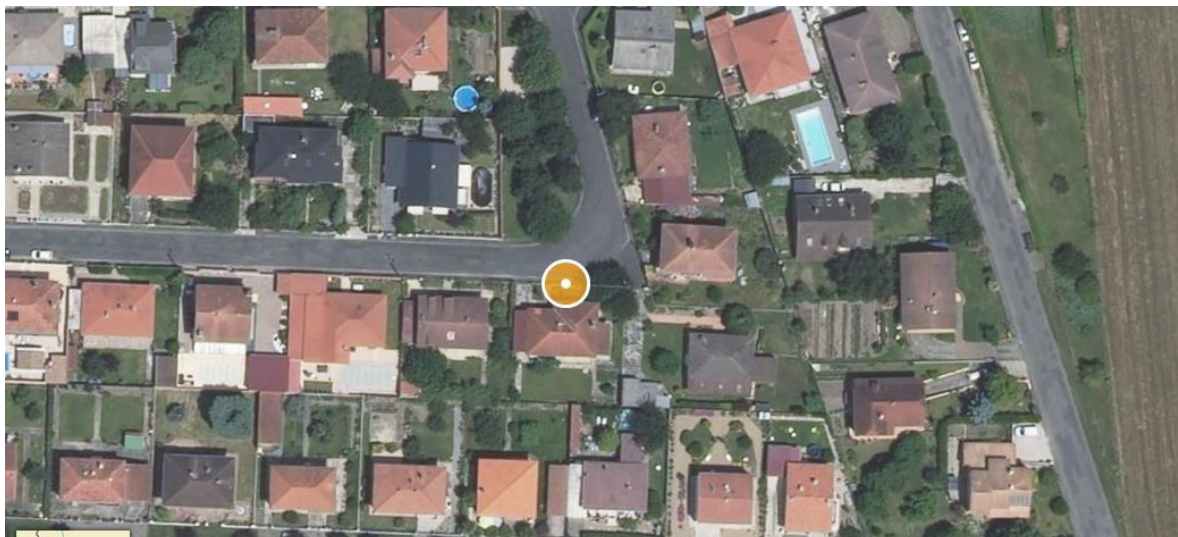
Dégagements (11 m²)

Total superficie habitable : 92 m²

Charges annuelles :

Taxe foncière 2020 : 203 €

Vue aérienne



Informations parcelles

Références cadastrales de la parcelle
Contenance cadastrale de la parcelle
Adresse de la parcelle

000 AN 283
476 mètre carré
14 RUE DES CHEVALIERS DE MALTE
65800 AUREILHAN

C) Synthèse

Le bien est de construction traditionnelle, matériaux de qualité, belle prestation.
Une remise au goût du jour est à prévoir.

D) Valorisation :

En ce qui concerne ce bien, nous avons utilisé la méthode de **comparaison**. Nous nous alignons au prix du marché, c'est-à-dire au prix auquel votre propriété se vendrait aujourd'hui, sans tenir compte des divers travaux.

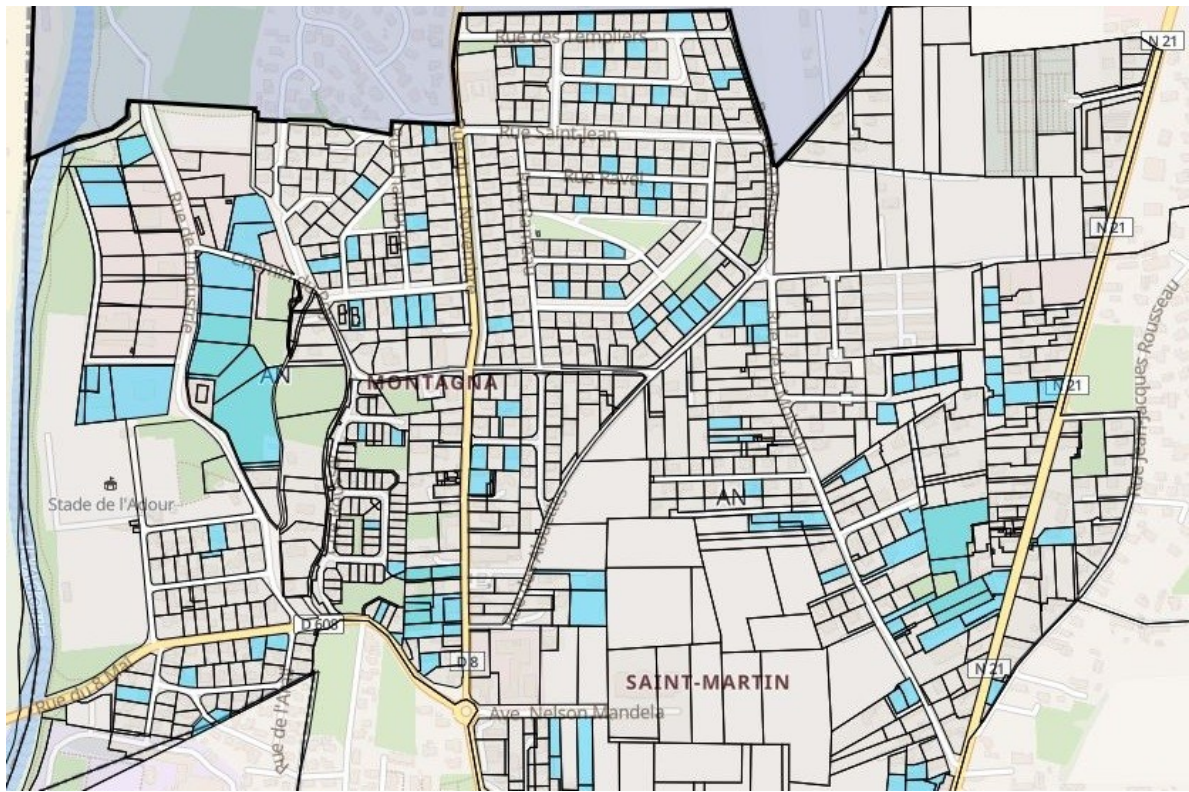
Nous remarquons actuellement un bon dynamisme sur le marché de l'ancien, notamment sur les biens avec un extérieur. Les biens qui sont au prix du marché sont vendus dans les trois mois.

Une nouvelle crise économique se profile compte tenu de la quantité importantes d'entreprises (notamment dans le tourisme, l'hôtellerie, la restauration, l'aéronautique, l'évènementiel, etc..) maintenues artificiellement en activité, mais dont 15% (pour les plus optimistes) ne se relèveront pas.

Le marché immobilier local risque fortement alors, de subir une baisse de prix. La grande difficulté, lorsque nous vendrons un bien après ces événements, sera de ne pas se référer aux années 2019 – 2020 (marché immobilier historique : plus de 1 millions de transactions en France).

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

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



1^{er} bien :

Vendue à 150 000 € pour 135 m² le 26/06/2020 soit 1 111 €/m².

2^{ème} bien :

Vendue à 148 000 € pour 129 m² le 30/04/2020 soit 1147 €/m².

3^{ème} bien :

Vendue à 217 000 € pour 187 m² le 27/02/2020 soit 1 160 €/m².

La moyenne du prix au m² des biens vendus dans le même secteur est de 1 139 €.

E) Résultat : Avis de valeur

Fourchette basse : **155 000 € (cent cinquante cinq mille euros)**

Fourchette haute : **185 000 € (cent quatre-vingt 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, Madame DOS SANTOS Jacqueline, nos sincères salutations.

Jaël REYES,
Conseillère ABAFIM

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