



# 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



Jean-Yves PRUNET  
8, Rue Occitane  
65360 BERNAC DEBAT

Tarbes, le 13 octobre 2021

**Objet : Avis de valeur**

**Pièces jointes** : plan de situation, matrice cadastrale et plan cadastral, superficies.

Monsieur PRUNET,

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

## Sommaire

### **I** **Présentation de la mission**

<b><u>A) Désignation de la mission</u></b>	<b>P.2</b>
<b><u>B) Démarche du négociateur immobilier Abafim</u></b>	<b>P.2</b>
<b><u>C) Méthodologie générale</u></b>	<b>P.2</b>

### **II** **Description et valorisation**

<b><u>A) Situation</u></b>	<b>P.3</b>
<b><u>B) Description</u></b>	<b>P.5</b>
<b><u>C) Synthèse</u></b>	<b>P.11</b>
<b><u>D) Valorisation</u></b>	<b>P.11</b>
<b><u>E) Résultat : Avis de valeur</u></b>	<b>P.12</b>

# I – Présentation de la mission

## A) Désignation de la mission :

Nous avons été mandatés par M . PRUNET afin de déterminer la valeur vénale du bien situé 8, rue Occitane 65360 BERNAC DÉBAT.

C'est dans le cadre d'une estimation pour :  
- mettre en vente

## B) Démarche du négociateur immobilier Abafim

Le négociateur immobilier a visité le bien le Lundi 4 Octobre 2020 à 9 heures.

A cet effet, il a été demandé les pièces suivantes:  
taxe foncière, plan, nom et coordonnées de votre notaire, assainissement individuel ou collectif, année de construction / garantie décennale, nombres de chambres, superficie habitable, type de couverture, chauffage.

Les pièces suivantes ont été communiquées:  
taxe foncière, nom et coordonnées de votre notaire, assainissement individuel, nombres de chambres, superficie habitable, type de couverture, chauffage.

## 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.

*Nous établissons une surface moyenne en additionnant toutes les surfaces : surface habitable + un correctif pour les annexes, terrasses, balcons, buanderie, garages, hangar, etc..*

*À titre indicatif, la surface réelle des éléments secondaires construits avec des matériaux de même qualité que la partie principale doit être pondérée par application du coefficient 0,6 lorsque ces éléments sont intimement liés à l'habitation (ex. : buanderies dans les maisons individuelles, garages, tandis que le coefficient 0,2 doit être retenu pour les éléments généralement de vaste superficie, édifiés dans les communes rurales, ne se rattachant pas ordinairement à l'habitation (ex. : hangar, remise, bûcher, préau, à l'exclusion, bien entendu, des bâtiments agricoles).*

*Quant aux caves, greniers, terrasses et toitures-terrasses accessibles, si le coefficient 0,2 peut le plus souvent leur être appliqué, ce coefficient doit être porté à 0,4 et même à 0,5 dans les grandes villes où la valeur d'usage relative de ces biens est beaucoup plus importante.*

- pondérations (habitation, bureaux, locaux commerciaux, terrain, immeuble de rapport, immeuble monovalent (local conçu et réalisé pour une activité particulière et sans laquelle le local doit être entièrement réaménagé voire reconstruit pour l'exercice d'une autre activité : ce type de local est soumis à un coefficient correctif)
- 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 habituellement recourt à 3 méthodes, utilisées individuellement ou en complémentarité :

**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 capitalisation des loyers** : à partir d'un loyer mensuel réel ou potentiel pour les biens non loués, l'agent dégage le revenu annuel net puis applique un taux de rentabilité supérieur au taux actuel d'emprunt immobilier, garantissant ainsi une couverture des emprunts éventuellement souscrits pour financer les biens avec un retour sur investissement acceptable.

**3 : 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 : 65 360 Bernac Debat (Hautes Pyrénées).

Identification et surface cadastrale :	000 B 24.....	730 m <sup>2</sup>
	000 B 370.....	11 m <sup>2</sup>
Une partie à border:	000 B 386.....	770 m <sup>2</sup> environ
	000 B 369.....	270 m <sup>2</sup> environ

Soit une superficie totale d'environ 1781 m<sup>2</sup>.



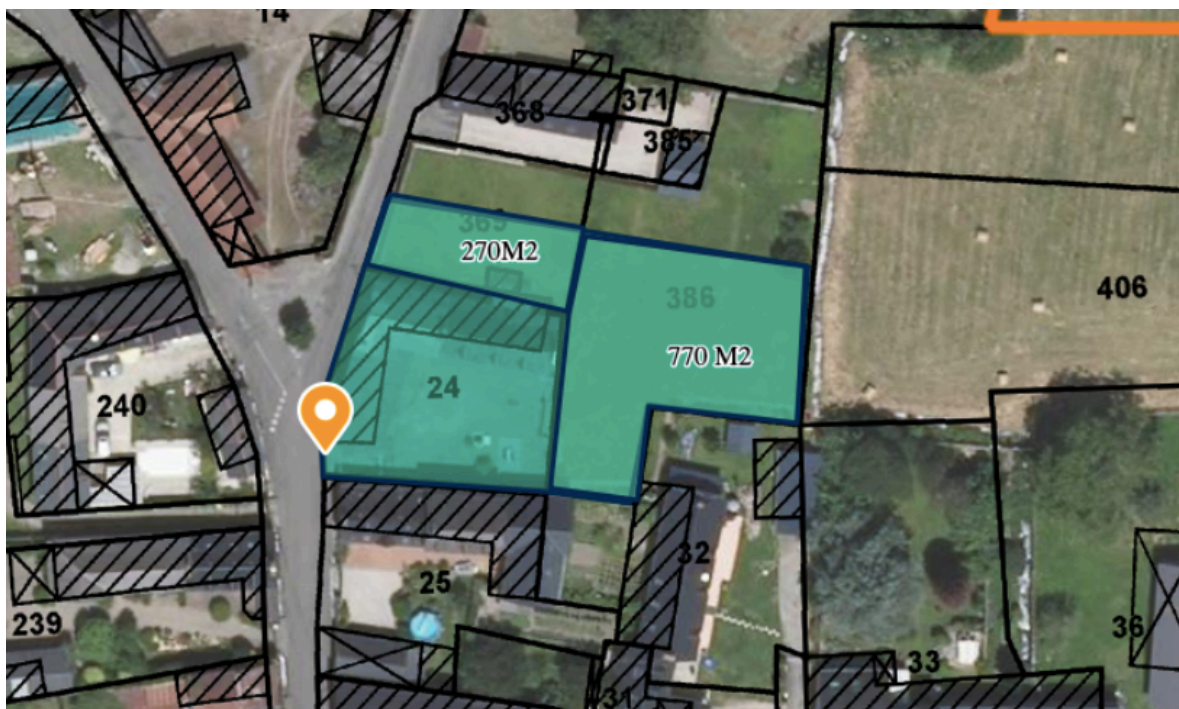
Informations littérales relatives à 2 parcelles sur la commune : BERNAC-DEBAT (65).

**Références de la parcelle 000 B 24**

Référence cadastrale de la parcelle	<b>000 B 24</b>
Contenance cadastrale	<b>730 mètres carrés</b>
Adresse	<b>8 RUE OCCITANE 65360 BERNAC-DEBAT</b>

**Références de la parcelle 000 B 370**

Référence cadastrale de la parcelle	<b>000 B 370</b>
Contenance cadastrale	<b>11 mètres carrés</b>
Adresse	<b>LE BOURG 65360 BERNAC-DEBAT</b>



Le bien se situe sur la commune de BERNAC DEBAT (65), au coeur du village. Il dispose d'une maison d'habitation, d'une cour, d'un garage, de deux dépendances et d'un terrain plat. Possibilité de capter l'eau par un système d'irrigation existant. Il y a un voisin non mitoyen. La cour est clôturée.  
L'accès se fait depuis la rue par un portail électrique.



La surface habitable (loi carrez) est de 143 m<sup>2</sup> environ dont 83 m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée et 60 m<sup>2</sup> à l'étage.

Situation : La maison est inhabitée. Activité de gîte jusqu'à l'an dernier. Répertoire gîte de France.

**Facteurs valorisants** : Situation géographique, toiture en bon état, possibilité de créer deux gîtes ou appartements, charme, accès à l'eau.

**Facteurs dévalorisants** : Travaux de rénovation à faire (menuiseries, peintures, cuisine, assainissement)

## **B) Description**

**Habitation** : maison du 18ème/19ème : 143 m<sup>2</sup> habitables, crépis extérieur, couverture ardoise en bon état pour la maison, bac acier pour la cuisine, fibre-ciment pour les dépendances.

\* sur une parcelle d'environ 1781 m<sup>2</sup> pourvue de 2 entrées dont un portail électrique, au calme dans le village.

### **Rez de jardin :**

Un hall d'entrée (5 m<sup>2</sup>)  
Une avant cuisine (8 m<sup>2</sup>)  
Une cuisine (3 m<sup>2</sup>)  
Une pièce à vivre (27,5 m<sup>2</sup>)  
Une chambre ( 22,8 m<sup>2</sup>)  
Une salle d'eau (4,6 m<sup>2</sup>)  
Un wc (1,3 m<sup>2</sup>)  
Dégagements (10,8 m<sup>2</sup>)

Total superficie habitable RDC : (83 m<sup>2</sup>)

### **Etage :**

Une chambre ( 15 m<sup>2</sup>)  
Une chambre ( 17,7 m<sup>2</sup>)  
Un dressing double ( 8 m<sup>2</sup>)  
Palier (19,3 m<sup>2</sup>)

Total superficie habitable étage : (60 m<sup>2</sup>)

**Dépendances** : Un garage de 53 m<sup>2</sup> avec un sol en galet, une dépendance de 39 m<sup>2</sup> avec un sol en galet, une dépendance de 39 m<sup>2</sup> avec un sol en béton. Chaque bâtiment possède une entrée indépendante et les trois bâtiment disposent d'un accès communiquant intérieur.

### **Charges annuelles :**

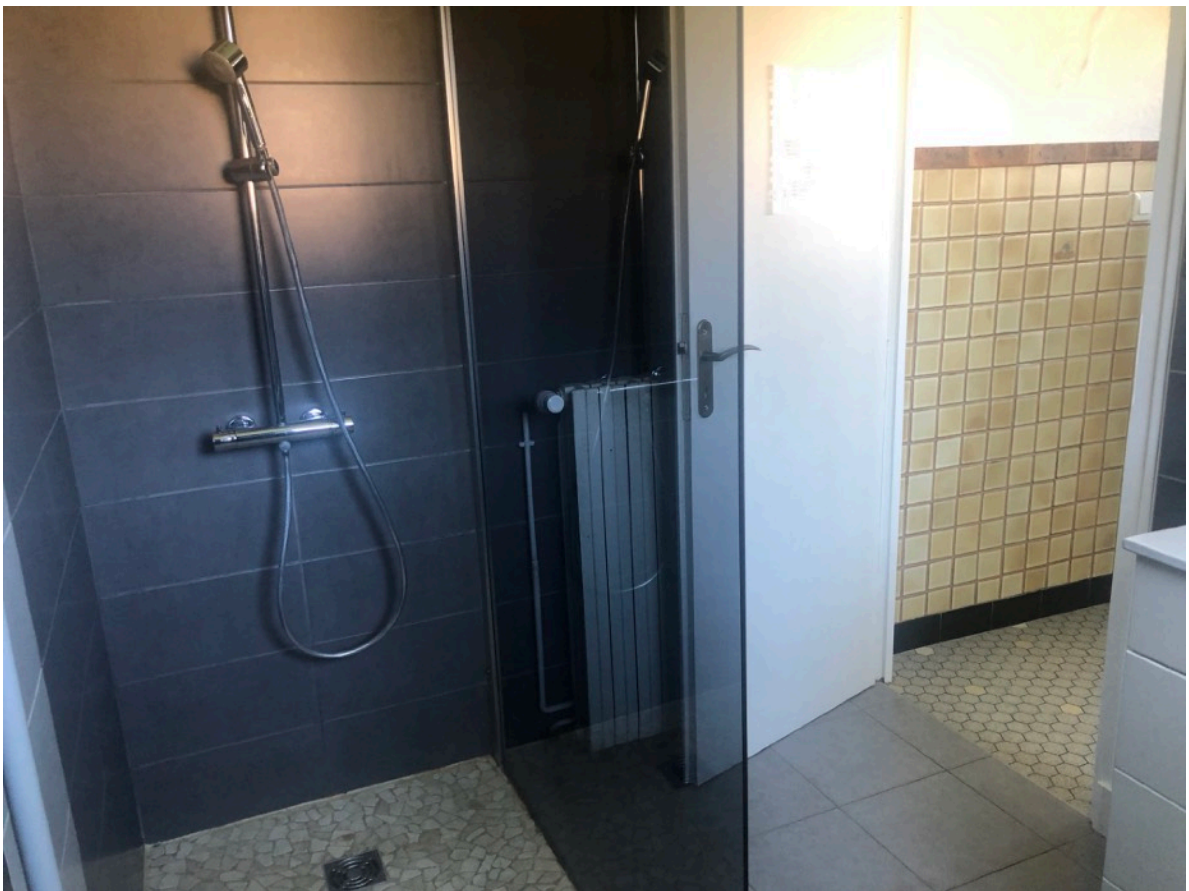
Taxe foncière 2020 : 547 €

Le bien est une ancienne maison traditionnelle qui a été en partie rénovée. Il propose une maison principale et des dépendances aménageables. Possibilité de créer des gîtes ou appartement pour un revenu locatif après travaux d'aménagement. Exposition sud avec un bel ensoleillement.

L'électricité et les peintures ont été refaites en 2016/2017. Le système de chauffage est assuré par une chaudière au gaz De Dietrich de 2012/2013. La cuisine a été refaite en 2019. Les menuiseries sont partiellement en double vitrage au RDC côté nord. Volets en bois. Il reste des travaux de rénovation et une mise au goût du jour.





















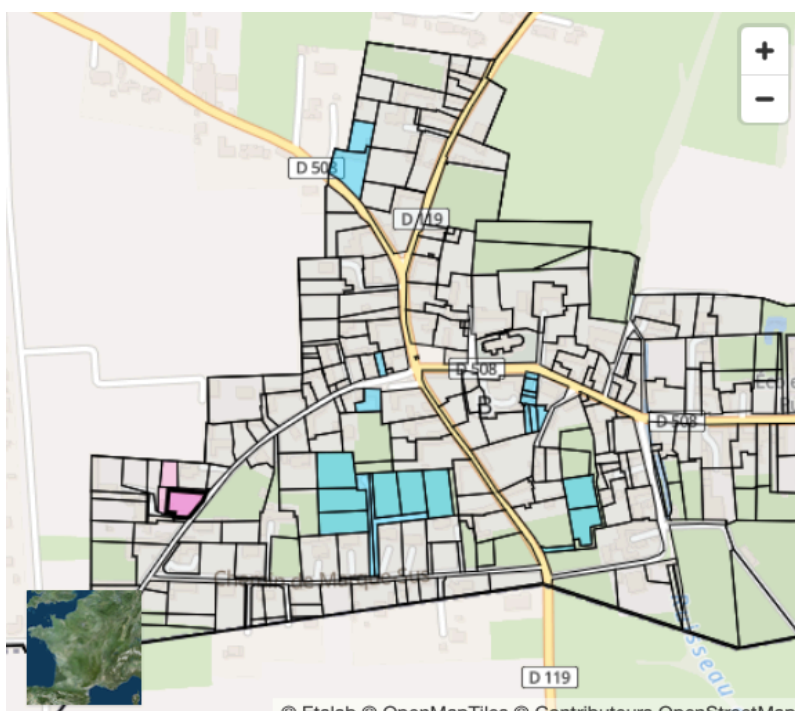
## C) Synthèse

Le bien a de beaux volumes et de nombreuses possibilités d'aménagement, néanmoins des travaux sont à prévoir afin de le mettre aux goûts actuelles et de compléter les aménagements. De construction traditionnelle, il offre un beau potentiel après travaux. L'assainissement est à revoir. Le secteur est recherché entre Tarbes et Bagnères. Il y a un système d'irrigation pour le jardin et un beau terrain.


## D) 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 votre propriété se vendrait aujourd'hui.


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



Fermer X

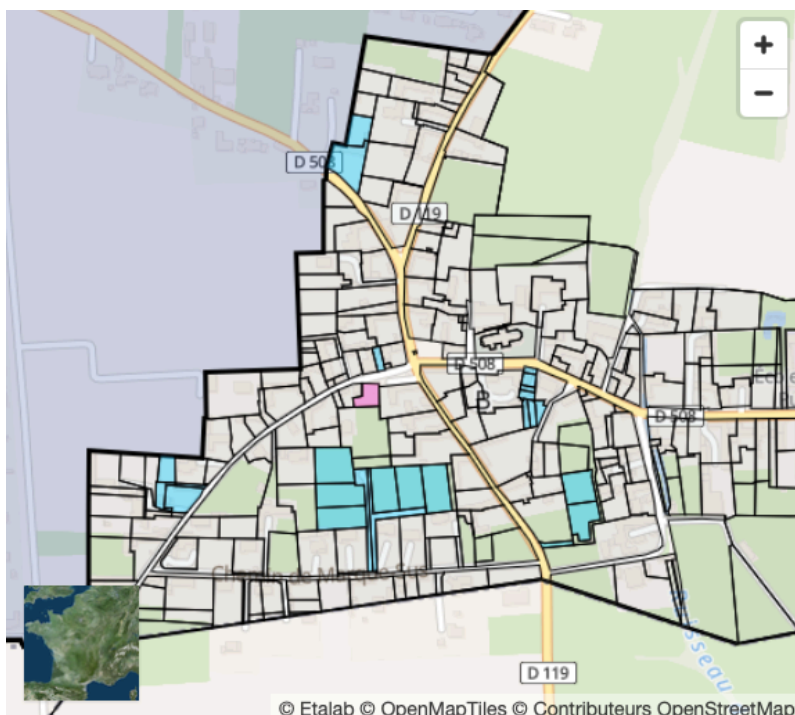
 **310 597 € / Vente**  
29/06/2018  
30 RUE DU LAC BLEU

 **220 m<sup>2</sup>**  
Maison / 5 p


 **719 m<sup>2</sup>**  
sols


Cette mutation contient des dispositions dans des parcelles adjacentes. La valeur foncière correspond au total.


© Etalab © OpenMapTiles © Contributeurs OpenStreetMap




Fermer X

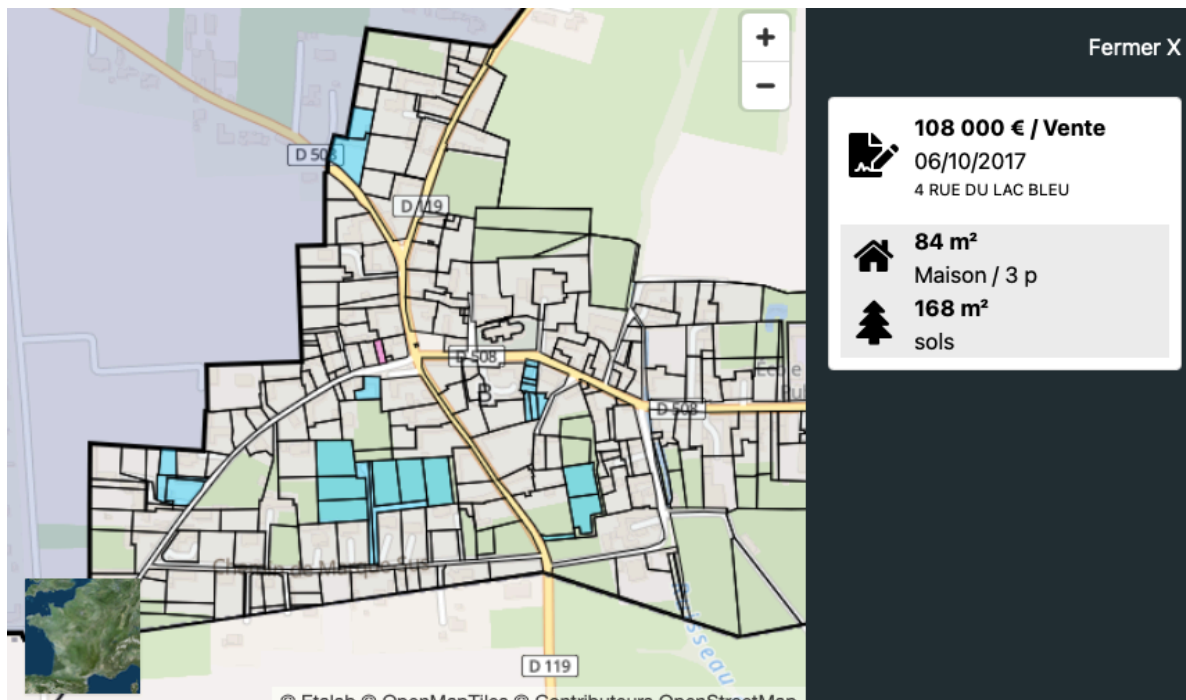
 **300 000 € / Vente**  
05/07/2019  
3 RUE DU LAC BLEU

 **88 m<sup>2</sup>**  
Appartement / 4 p

 **69 m<sup>2</sup>**  
Appartement / 3 p

 **92 m<sup>2</sup>**  
Appartement / 4 p

© Etalab © OpenMapTiles © Contributeurs OpenStreetMap



<https://app.dvf.etalab.gouv.fr/>

Soit une moyenne d'un prix de vente de 1 300€/ m<sup>2</sup>.

## E) Résultat : Avis de valeur

Fourchette basse : **180 000 € (cent quatre vingt mille euros)**  
Fourchette haute : **200 000 € (deux cent 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 PRUNET, nos sincères salutations.

Elodie BOURGNE,  
Conseiller ABAFIM