



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

Mr David LAPOUTGE

Tel : 06.77.80.67.13



Mme Sylvie SISTAC & M. Serge LESEUR
1 rue du Pont du Lys
65500 CAIXON

Tarbes, le 27 JANVIER 2022

Objet : Avis de valeur

Référence Abafim : Mandat N°

Pièces jointes : plan de situation, plan cadastral, superficies

Madame SISTAC, Monsieur LESEUR,

Vous avez demandé à l'agence immobilière Abafim de vous fournir un avis de valeur de vos biens immobiliers, à l'heure actuelle, sans tenir compte des divers travaux/évolutions nécessaires:

- * rénovation des 2 appartements en rez-de-jardin
- * rénovation du balcon attenant à la terrasse du 1^{er} étage
- * occupation de l'appartement par le locataire.

ABAFIM

16 Avenue de la Marne – 65000 Tarbes

Tél. : 05.62.34.54.54 Fax: 05.62.34.66.60

Site Web : <https://www.abafim.com>

e-mail: contact@abafim.com

Cet avis de valeur a 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 la valeur locative du bien
- de sa situation, la proximité des écoles, commerces, transports, etc..
- de l'environnement, des espaces extérieurs, du voisinage
- de ses prestations : état, superficies, annexes, année de construction, confort, etc..

Le marché immobilier local a subi une baisse des prix de présentation de l'ordre de 20% en agence. Aujourd'hui seuls les biens qui sont au bon prix peuvent être vendus dans les trois mois. La grande difficulté lorsque l'on vend un bien est de ne pas se référer aux années 2002 – 2006 qui ont subi des hausses cumulées supérieure à 14%.

La pandémie de Covid a eu, et a toujours, également un impact sur le marché de l'immobilier. Cet impact dépend énormément des qualités, types et localisations des biens concernés.

Vos biens immobiliers se composent ainsi :

Situation géographique : 1 rue du Pont du Lys – 65500 CAIXON.

Pas de nuisances particulières, pas de route passante, au calme dans un petit village.

Vue aérienne :



ABAFIM

16 Avenue de la Marne – 65000 Tarbes

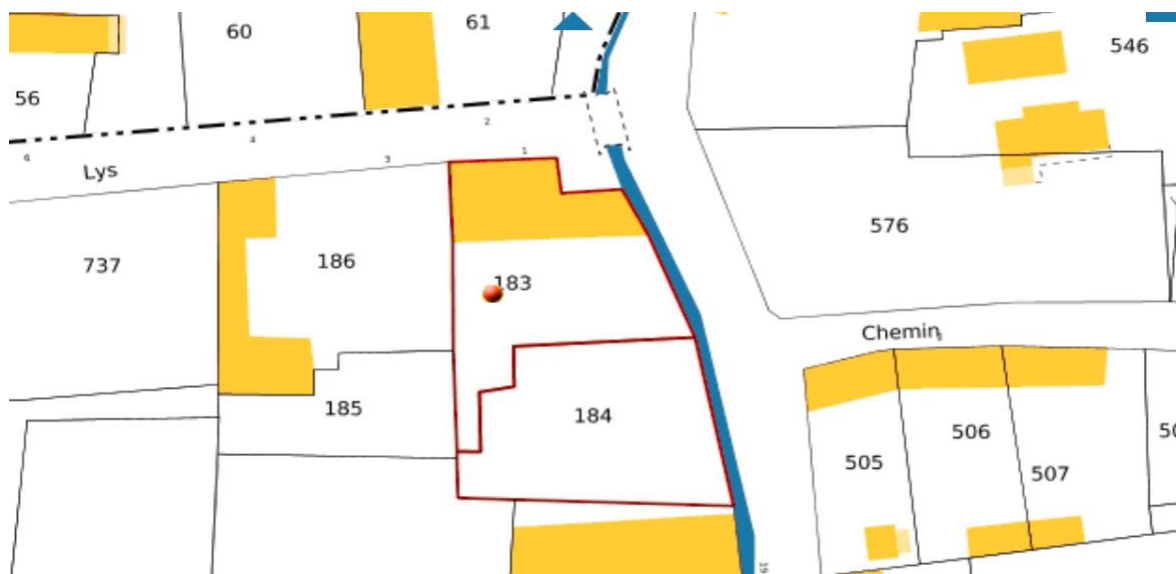
Tél. : 05.62.34.54.54

Fax: 05.62.34.66.60

Site Web : <https://www.abafim.com>

e-mail: contact@abafim.com

Cadastre :



Références de la parcelle 000 A 183

Référence cadastrale de la parcelle
Contenance cadastrale
Adresse

000 A 183
771 mètres carrés
1 RUE DU PONT DU LYS
65500 CAIXON

Références de la parcelle 000 A 184

Référence cadastrale de la parcelle
Contenance cadastrale
Adresse

000 A 184
724 mètres carrés
LE VILLAGE
65500 CAIXON

Superficie totale des parcelles : 771 + 724 = 1 495 m²

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

Habitation :

Le bâtiment principal est un bâtiment ancien, utilisé dans le passé comme restaurant, et qui a été rénové et agrandi au cours du temps.

Il se compose aujourd'hui d'une maison d'habitation principale située au 1^{er} étage et de 2 appartements indépendants en rez-de-jardin (dont un occupé). Les prestations diffèrent entre les 2 niveaux.

Le bâtiment comporte aussi un garage en rez-de-jardin également.

Les toits sont en tuiles et en bac acier et semblent en bon état général.

L'assainissement est réalisé par une fosse septique (rapport du Spanc non vu)

****Rez de jardin :**

1-Appartement vide :

-Cuisine : 9,3 m²

-Dégagement : 3,8 m²

-WC indépendant : 1,8 m²

-Salle d'eau : 3,5 m²

-Rangement : 3,2 m²

-Chambre : 13,9 m²

-Salon : 12,8 m²

→ **Total superficie au sol = 48,3 m²**

2-Appartement occupé :

-Salle à manger-Cuisine : 23,8 m²

-Dégagement : 4 m²

-WC indépendant : 1,7 m²

-Salle d'eau : 3,3 m²

-Rangement : 1,8 m²

-Chambre 1: 10 m²

-Chambre 2: 11,9 m²

→ **Total superficie au sol = 56,5 m²**

3-pièce sas entre les 2 appartements :

-Salon : 16 m² → **Total superficie au sol = 16 m²**

AVIS REZ-DE-JARDIN :

Les prestations sont d'un niveau en dessous de la moyenne. Menuiseries pvc double vitrage et bois simple vitrage. Présence très probable de dalles amiantées au sol (à vérifier dans les diags).

Portes d'entrée en bois anciennes. Electricité non conforme. Chauffage électrique, type convecteurs, assez anciens. Manque d'isolation. Mobilier cuisine et salles d'eau spartiates.

Il existe du potentiel sur cette partie de la maison, que ce soit pour l'installation d'une grande famille ou pour rénover des appartements à louer. Mais il faudra pour cela envisager de nombreux travaux de rénovation dans chaque appartement : isolations des murs, menuiseries, électricité, changement du mobilier cuisine et salle d'eau, séparation des compteurs, séparation ou modification de la fosse septique...

Le fait qu'un des appartements soit actuellement occupé est aussi un frein à la vente et aurait un impact sur le prix proposé par les acheteurs.

ABAFIM

16 Avenue de la Marne – 65000 Tarbes

Tél. : 05.62.34.54.54

Fax: 05.62.34.66.60

Site Web : <https://www.abafim.com>

e-mail: contact@abafim.com

****Premier étage:** appartement complet

- Salle à manger-Cuisine : 33,4 m²
 - Salon et terrasse couverte : 66 m²
 - Dégagement : 5 m²
 - Cellier : 2 m²
 - WC indépendant : 1,8 m²
 - Salle d'eau : 4,2 m²
 - Chambre 1: 9,7 m²
 - Chambre 2: 8,2 m² (Officiellement ce n'est pas une chambre car < 9m², mais facilement modifiable)
 - Salon 2 : 48 m²
- **Total superficie au sol = 178 m²**

AVIS APPARTEMENT 1^{ER} ÉTAGE:

Les prestations sont ici bien meilleures dans l'ensemble.

Menuiseries pvc double vitrage et bois simple vitrage (salon 2).

Cet appartement a été rénové.

Actuellement il dispose de 2 pièces utilisées comme chambres à coucher, même si une des 2 n'est officiellement pas une chambre (car superficie < à 9 m²). Il est cependant simple de faire passer sa superficie au-dessus des 9 m².

Le salon 2 possède toutes les qualités pour la création d'une grande suite parentale, mais demande à être rénové.

Le chauffage est réalisé par une climatisation réversible, un poêle à bois et des convecteurs électriques.

L'appartement dispose aussi d'une terrasse en bois et d'un balcon. Des travaux seront là-aussi nécessaires.

Le salon doté du poêle à bois, sur la terrasse couverte, est très agréable, avec sa vue sur le jardin et la montagne.

Garage:

Un garage et un atelier en rez-de-jardin

Jardin:

Le jardin est agréable et joliment arboré. Il possède une vue sur les Pyrénées et un cabanon de jardin.

Conclusion :

Cette maison possède des qualités intéressantes et une situation agréable.

Néanmoins, elle sera en concurrence avec beaucoup de maison du même type sur le marché.

Les travaux de rénovations notamment dans les 2 appartements du bas auront un impact sur les offres.

La présence d'un locataire sera également un frein à la vente, car les futurs propriétaires devraient gérer cette personne sans l'avoir choisie, et cela influencerait sur le montant de leur offre. Voire empêcherait une offre.

L'avis de valeur ci-dessous est réalisé sur l'hypothèse d'une maison vide.

ABAFIM

16 Avenue de la Marne – 65000 Tarbes

Tél. : 05.62.34.54.54

Fax: 05.62.34.66.60

Site Web : <https://www.abafim.com>

e-mail: contact@abafim.com

Avis de valeur :

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

Fourchette haute : **190 000 € (cent quatre-vingt-dix mille euros)** (clientèle nationale & internationale)

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.

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 Sistac & Monsieur Leseur, nos sincères salutations.

David LAPOUTGE,
Conseiller ABAFIM

ABAFIM

16 Avenue de la Marne – 65000 Tarbes

Tél. : 05.62.34.54.54

Fax: 05.62.34.66.60

Site Web : <https://www.abafim.com>

e-mail: contact@abafim.com