



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



M et Mme SCHILDER

Tarbes, le 16 juin 2021

Objet : Avis de valeur locative

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

Monsieur et madame Schilder,

Vous avez demandé à l'agence immobilière Abafim de vous fournir un avis de valeur locative de votre bien immobilier.

Sommaire

I **Présentation de la mission**

A) Désignation de la mission P.2

B) Méthodologie générale P.2

II **Description et valorisation**

A) Situation P.2

B) Description P.4

C) Synthèse P.6

D) Résultat : Avis de valeur P.6

I – Présentation de la mission

A) Désignation de la mission :

Nous avons été mandatés par M et MME Schilder afin de déterminer la valeur locative du bien situé 75 chemin du Picharrot 65330 BONREPOS. C'est dans le cadre d'une estimation pour :

- une acquisition

B) 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)
- situations locatives ou d'occupations
- démembrement de la propriété (usufruitier et nu-propriétaire)
- 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 : 65 330 Bonrepos (Hautes Pyrénées).

Identification et surface cadastrale : 000 C 503.....1 030 m²
000 C 504.....530 m²
000 C 505.....9 420 m²

ABAFIM

16, Avenue de la Marne – 65000 Tarbes - France

<https://www.abafim.fr>

e-mail: contact@abafim.com

La superficie totale est de 10 980 m².



Parcelle 503 - Feuille 000 C 01 - Commune : BONREPOS (65)

787 500 a
786
503
504

> Coordonnées en projection : RGF93CC43 X=1486432.89 ; Y=2224591.95
> Coordonnées géographiques : WGS84 (GPS) DMS (43° 11' 28" N - 0° 22' 19" E) - Latitude = 43.191306 N - Longitude = 0.372057 E

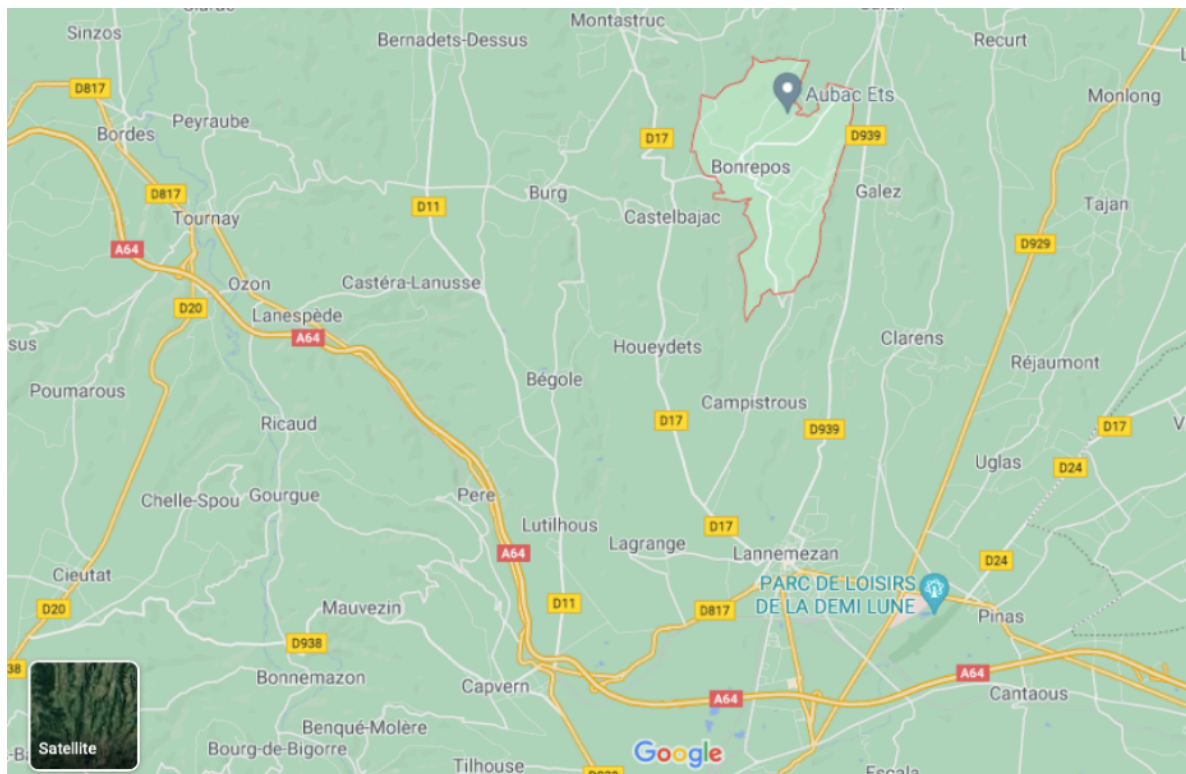
► Veuillez cliquer sur une parcelle pour démarrer une nouvelle sélection.

Informations littérales relatives à une parcelle

Références cadastrales de la parcelle	000 C 503
Contenance cadastrale de la parcelle	1 030 mètre carré
Adresse de la parcelle	PICCHARROT 65330 BONREPOS

ÉDITER

Le bien se situe sur la commune de Bonrepos (65), en zone rurale. Il dispose d'un grand terrain et d'un environnement calme. La ville la plus proche est Lannemezan.



La surface habitable (loi carrez) est de 248 m².

Facteurs valorisants : Ancienne ferme rénovée, gîte, environnement.

Facteurs dévalorisants : Commodités éloignées

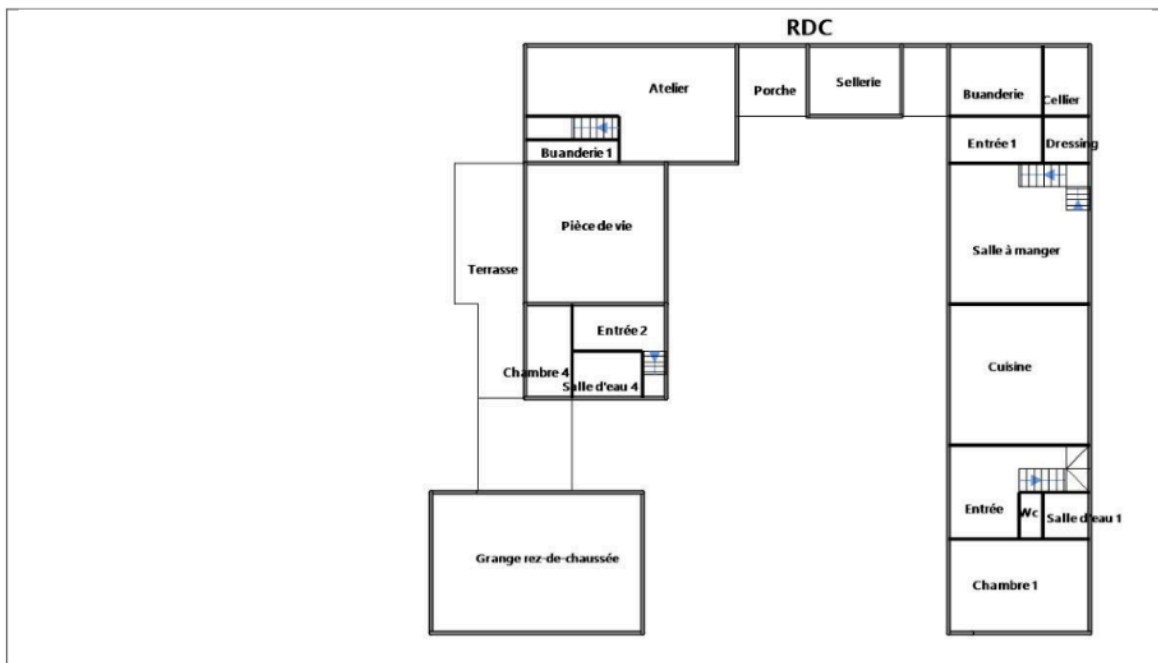
B) Description

Habitation : Corps de ferme de construction traditionnelle rénové. Toiture en bon état. Absence d'amiante et de plomb. Electricité et assainissement aux normes.

* sur une parcelle d'environ 1 030 m² (parcelles C; N° 503) pourvue de 2 entrées, arborée, au calme dans un village.

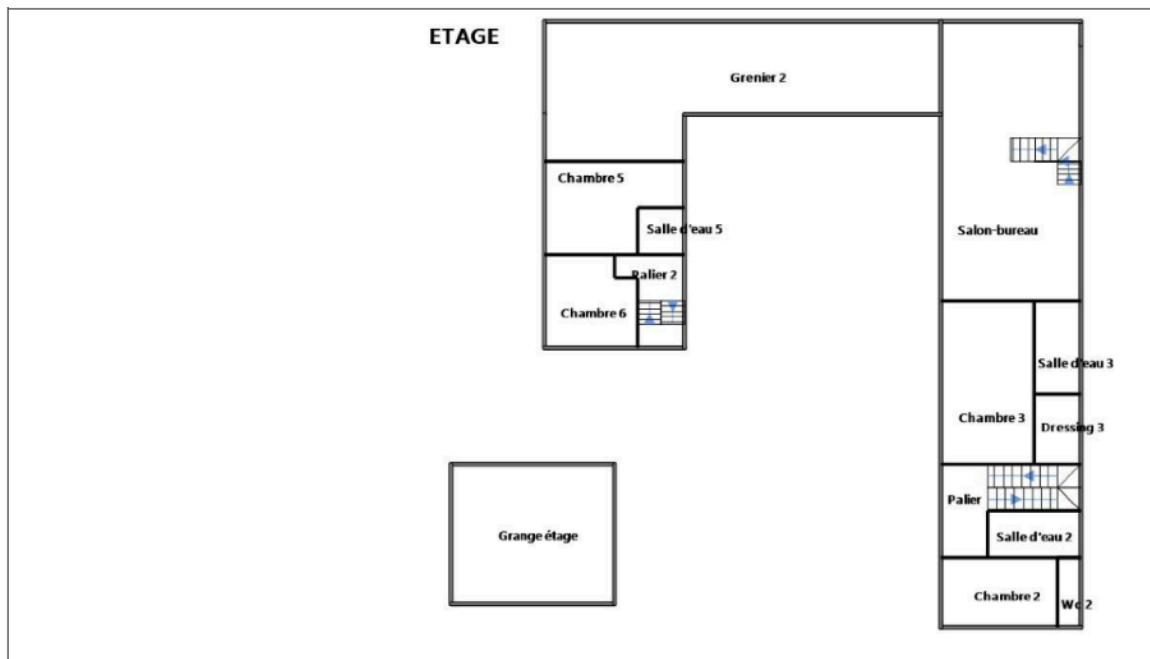
Rez de chaussée maison:

- Une cuisine
- Une salle à manger
- Une chambre
- Une salle d'eau
- Un WC
- Un dressing
- Un cellier
- Une buanderie



Etage maison:

Un salon bureau
 Deux chambres
 Deux salles d'eau
 Un WC
 Un dressing



Rez de chaussée gîte:

Une pièce de vie
 Une chambre
 Une salle d'eau
 Une buanderie

Etage gîte:

Deux chambres
 Une salle d'eau

Dépendances : Une sellerie, un atelier, une grange.

La maison peut-être louée à l'année ou en saisonnier, le gîte peut être mis en location saisonnière.

C) Synthèse

Le bien est de construction traditionnelle, de beaux volumes et une belle rénovation qui permet une mise en location directe. Situé proche du village et de la sortie d'autoroute A 64, l'accès est facile. La configuration et l'aménagement permettent deux locations.

D) Résultat : Avis de valeur

-
Location mensuelle maison : **850 € (huit cent cinquante euros)**
Location hebdomadaire maison : **500 € (cinq cent euros)**
Location hebdomadaire gîte : **350 € (trois cent cinquante cent euros)**

Fait pour valoir ce que de droit. Les informations sont fournies à titre indicatif, et ne sont pas contractuelles.

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 et madame SCHILDER, nos sincères salutations.

Elodie BOURGNE,
Conseiller ABAFIM