



ATTESTATION DE VALEUR



Portant sur un appartement situé à

21 Rue Larrey/20 Rue Soult

Résidence Ariane

65000 TARBES



Date : 27/07/2022

Office : CARNEJAC,
CHATEAUNEUF TOULOUS
SEMPE et BANDERA

SOMMAIRE

MISSION	4
LOCALISATION / DESSERTE / ENVIRONNEMENT	4
EVALUATION : APPARTEMENT 1	6
SITUATION JURIDIQUE	Erreur ! Signet non défini.
DESCRIPTIF / CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DE L'IMMEUBLE.....	6
SITUATION LOCATIVE.....	7
ELEMENTS DE JUGEMENT.....	8
REFERENCES ET METHODOLOGIE	8
ATTESTATION DE VALEUR	9
RESERVES / OBSERVATIONS.....	12
DONNEES PERSONNELLES.....	12

MISSION

Nous nous sommes appuyés sur les éléments communiqués par notre client. Si ces éléments apparaissent inexacts et étant convenu avec notre client que nous ne procéderons à aucune vérification, notre responsabilité ne pourra en aucun cas être engagée, sur le contenu de ce document, y compris sur l'avis sur la valeur retenue.

LOCALISATION / DESSERTE / ENVIRONNEMENT

Situation géographique

21 Rue Larrey/20 Rue Soult
Résidence Ariane
65000 TARBES

Plan Général



Environnement immédiat



EVALUATION : APPARTEMENT 1

DESCRIPTIF / CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DE L'IMMEUBLE

Caractéristiques principales du terrain

Terrain de 438 m², se situant sur la section BD, parcelle 377.

Constructions

Il s'agit d'un appartement de 3 pièces, situé au 4^{ème} étage d'un immeuble datant de la période 1981-1991, avec ascenseur. Il a une surface totale de 69.0 m².

Surfaces communiquées (sous réserves d'un relevé réalisé par un géomètre expert)

Surface loi Carrez

69,00 m²

Etat général

Etat général du bien : Bon état

Commentaire

Appartement T3 situé au 4ème étage côté intérieur comprenant : entrée, salle de bains, wc séparés, deux chambres, séjour avec coin cuisine, dégagement, placards.

Soit une surface de 69 m2 env.

Parking souterrain N° 10 au premier sous-sol.

Cave.

Prestations :

Menuiseries en PVC double vitrage. Volets roulants en PVC manuels. Chauffage individuel au gaz. Sols en plancher et carrelage. Coin cuisine aménagé.

Tableau électrique à revoir.

Exposition Ouest avec un balcon côté séjour.

Lots de copropriété numéros 16, 30 et 43.

SITUATION LOCATIVE

Etat locatif

Les locaux sont libres de toute occupation.

ELEMENTS DE JUGEMENT

L'étude du bien nous a permis de mettre en lumière ses caractéristiques intrinsèques et extrinsèques reprises dans le tableau suivant :

Eléments de jugement valorisants environnement	Eléments de jugement préjudiciables environnement
<ul style="list-style-type: none"> - Nombreux commerces de proximité - Situation géographique favorable - Très bonne desserte par les transports en commun - Implantation en centre ville - Bonne desserte routière et autoroutière 	Sans objet

Eléments de jugement valorisants immeuble et appartement	Eléments de jugement préjudiciables immeuble et appartement
<ul style="list-style-type: none"> - Annexes valorisantes (cave / parking...) - Parties communes bien entretenues - Bonne distribution des lieux - Présence d'un ascenseur - Bonne qualité de construction - Bonne exposition / vue / peu de vis-à-vis 	<ul style="list-style-type: none"> - Rafraichissement intérieur

REFERENCES ET METHODOLOGIE

Date	Ville	Adresse	Époque constr.	Étage	Asc	Pkg	Nb de pièces	Surface	Valeur	Valeur au m ²
11/05/2022	Tarbes	RUE LARREY	de 1948 à 1969	5	Oui		3	65 m ²	71 100 €	1 094,00 €
19/04/2022	Tarbes	RUE LARREY	de 2001 à 2010	2	Oui	1	2	37 m ²	58 000 €	1 568,00 €
18/11/2021	Tarbes	RUE LARREY	de 2001 à 2010	0	Oui	1	3	50 m ²	71 500 €	1 430,00 €
03/11/2021	Tarbes	RUE LARREY	de 2001 à 2010	3	Oui	1	2	40 m ²	58 000 €	1 450,00 €
19/10/2021	Tarbes	RUE LARREY	de 2001 à 2010	4	Oui	1	3	56 m ²	85 000 €	1 518,00 €
15/10/2021	Tarbes	RUE LARREY	de 1948 à 1969	1	Oui		3	62 m ²	115 000 €	1 855,00 €
14/10/2021	Tarbes	RUE LARREY	de 2001 à 2010	2	Oui	1	3	63 m ²	82 400 €	1 308,00 €
06/09/2021	Tarbes	RUE LARREY	de 1914 à 1947	1	Oui		2	36 m ²	54 150 €	1 504,00 €
06/09/2021	Tarbes	RUE SOULT	de 1948	4	Oui		1	29 m ²	38 500 €	1 328,00 €

Date	Ville	Adresse	Époque constr.	Étage	Asc	Pkg	Nb de pièces	Surface	Valeur	Valeur au m ²
			à 1969							
20/07/2021	Tarbes	RUE LARREY	de 2001 à 2010	2	Oui	1	2	44 m ²	76 000 €	1 727,00 €
29/06/2021	Tarbes	RUE LARREY		3	Oui	1	3	61 m ²	73 970 €	1 213,00 €
25/06/2021	Tarbes	RUE LARREY		8	Oui	1	3	71 m ²	113 000 €	1 592,00 €

Méthode par comparaison

Valeur au m ² calculée	1 477,08 €/m²
Valeur au m ² retenue par le négociateur	1 500 €/m²
Surface prise en compte	69 m²
Valeur retenue	104 000 €

ATTESTATION DE VALEUR

D'après les éléments collectés au sein des bases "Perval" pour la Province et "BIEN" pour l'Île de France, et compte tenu des caractéristiques intrinsèques et extrinsèques du bien, la valeur vénale retenue est de :

Valeur libre retenue

104 000 € environ.

Annexe (Appartement 1) :

Photos du bien



P1050561



P1050554



P1050557



P1050574



P1050551



P1050576



P1050570



P1050569



P1050578

RESERVES / OBSERVATIONS

Nous vous rappelons que cette attestation n'a pas la valeur d'une expertise immobilière réalisée en bonne et due forme.

L'attestation de la valeur est une estimation fournie par un office notarial, constituant une évaluation obtenue sur la base de diligences limitées.

Sauf sujétion apparente, l'évaluation sera réalisée à partir des pièces et renseignements fournis par écrit, qui seront énoncés dans le rapport, en considérant un bien en état d'usage et d'absence de servitudes, d'infraction aux règles d'urbanisme et à la réglementation sur les droits de démolir et de construire, d'absence d'activités polluantes soumises ou non à déclaration ou autorisation, d'infraction aux règles d'évacuation des eaux usées et/ou pluviales, d'injonction de travaux..., sans que la présente liste ne puisse être considérée comme exhaustive.

La mission exclut toute expertise relevant de la technique des matériaux et des bâtiments, dont la réalisation devra, si elle est nécessaire, être diligentée par le CLIENT.

La responsabilité de l'OFFICE NOTARIAL ne saurait être recherchée pour défaut de prise en compte d'une information qui ne lui aurait pas été communiquée par le CLIENT ou tout tiers détenteur de cette information, que celle-ci ait été sollicitée ou non.

DONNEES PERSONNELLES

L'office CARNEJAC, CHATEAUNEUF TOULOUSE SEMPE et BANDERA, ci-après « Responsable de traitement », traite des données personnelles vous concernant pour l'accomplissement des activités notariales et d'expertise immobilière.

Ce traitement est fondé sur *l'exécution d'un contrat*.

Les données vous concernant sont conservées jusqu'à la rupture des relations contractuelles, sauf dispositions contraires.

Conformément à la réglementation, vous pouvez accéder aux données vous concernant. Le cas échéant, vous pouvez demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou vous y opposer pour des raisons tenant à votre situation particulière. Vous pouvez également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de vos données personnelles après votre décès.

Ces droits peuvent être exercés directement auprès du Responsable de traitement ou de son Délégué à la protection des données à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si vous pensez, après nous avoir contactés, que vos droits ne sont pas respectés, vous pouvez introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle : la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

L'office notarial

Le client

SAS CCT

Notaires associés

7, place Jean Jaurès
BP 216 - 65000 TARBES

Etabli en deux exemplaires le 27/07/2022

