

13 décembre 2023

# Dossier d'estimation



## Estimation Saint Ost Laburre Claude

 Maison

 32300 Saint-Ost

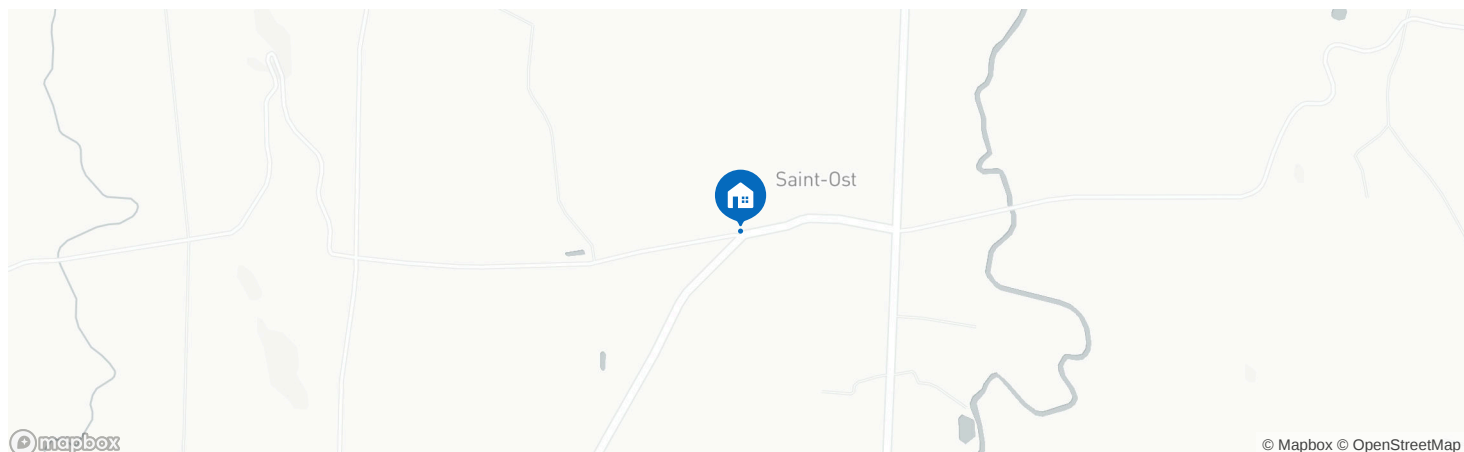
Daniel FOURCADE

 06 87 17 94 13

 [direction@abafim.com](mailto:direction@abafim.com)



Estimation Saint Ost Laburre Claude






 Maison  32300 Saint-Ost

### Détails de la maison

 4 Pièces  SdB / SdE : 1  Nombre de niveaux : 2  Surface habitable : 132 m<sup>2</sup>

 Surface de terrain : 38 000 m<sup>2</sup>  Année de construction : 1900  Places de garage : 3  Places de parking : 4

### Prestations et Etat

 Cuisine	★☆☆☆ Simple	★☆☆☆ A rénover
 SdB / SdE	★☆☆☆ Simple	★☆☆☆ A rénover
 Sol	★☆☆☆ Simple	★☆☆☆ A rénover
 Fenêtres	★☆☆☆ Simple	★☆☆☆ A rénover
 Structure	★★★★☆ Qualitatif	★☆☆☆ A rénover

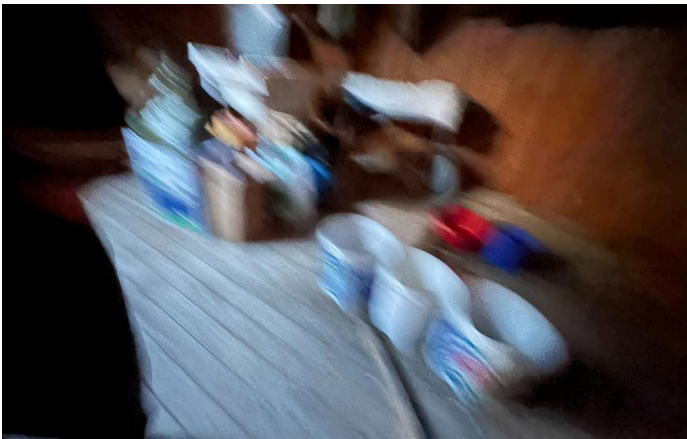
### Description

Maison ancienne à rénover, dans l'état actuellement louée depuis 30 ans au même locataire pour un loyer mensuel de 364 €. Elle est composée

- au rez de chaussée d'une entrée de 14.5 m<sup>2</sup>, une salle séjour salle à manger (21.8 m<sup>2</sup>) avec un poêle à bois, une cuisine (9.5 m<sup>2</sup>), 2 chambres (18.4 et 16.4 m<sup>2</sup>) avec des fuites d'eau de la toiture, un cellier, une salle d'eau (4.7 m<sup>2</sup>) et un WC.
- à l'étage, une chambre et un palier côtoient des combles laissant apparaître les nombreuses fuites: tuiles canal cassées et ayant glissées.

Les dépendances sont constituées d'une ancienne étable (toiture refaite, 43.7 m<sup>2</sup>) et une grange (133 m<sup>2</sup>).

Les terres agricoles sont parsemées dans le village, mais non attenantes et sans eau ou électricité à proximité

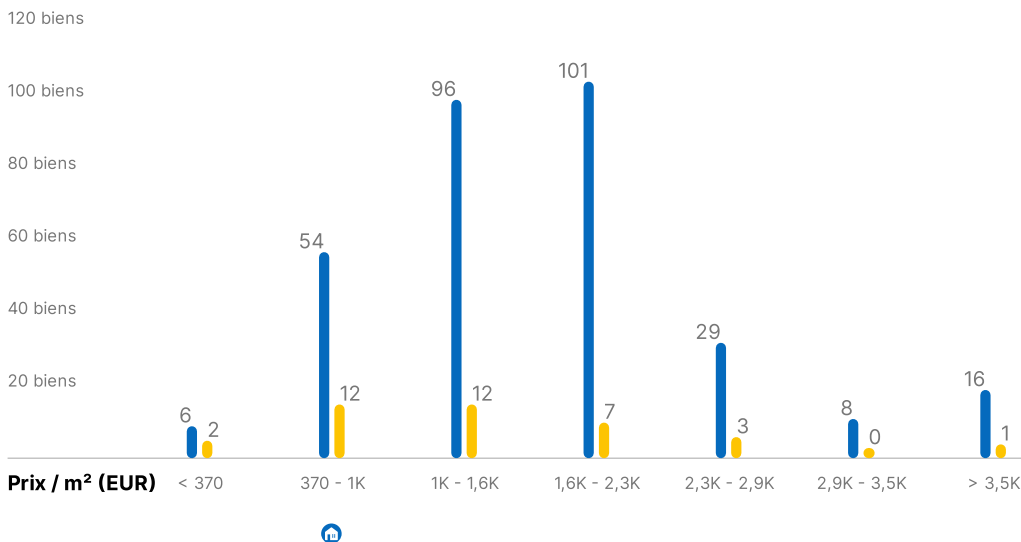


# Statistiques de marché

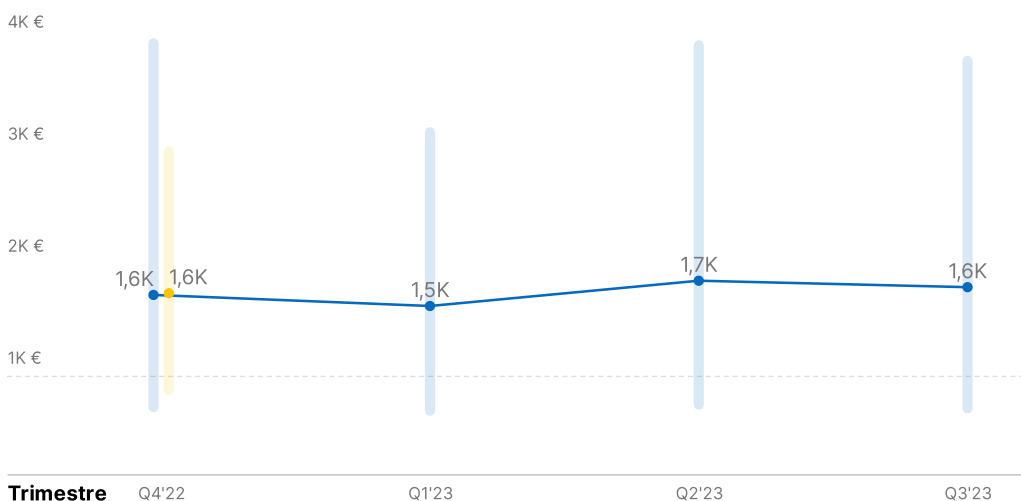
32300 (Code postal)

12 derniers mois

## Distribution des prix / m<sup>2</sup>



## Évolution des prix / m<sup>2</sup>



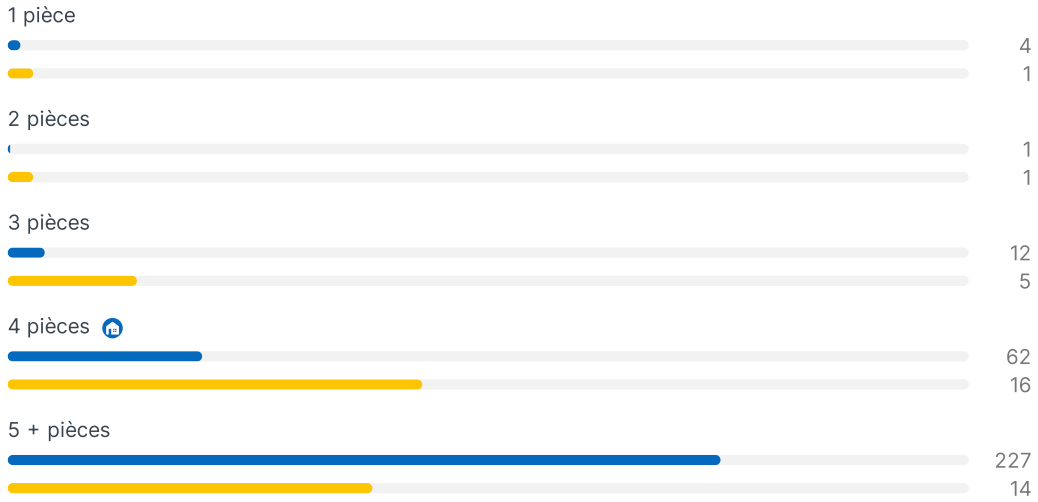
Annonces  
 Transactions  
 Fourchette de prix  
 Votre bien

# Statistiques de marché

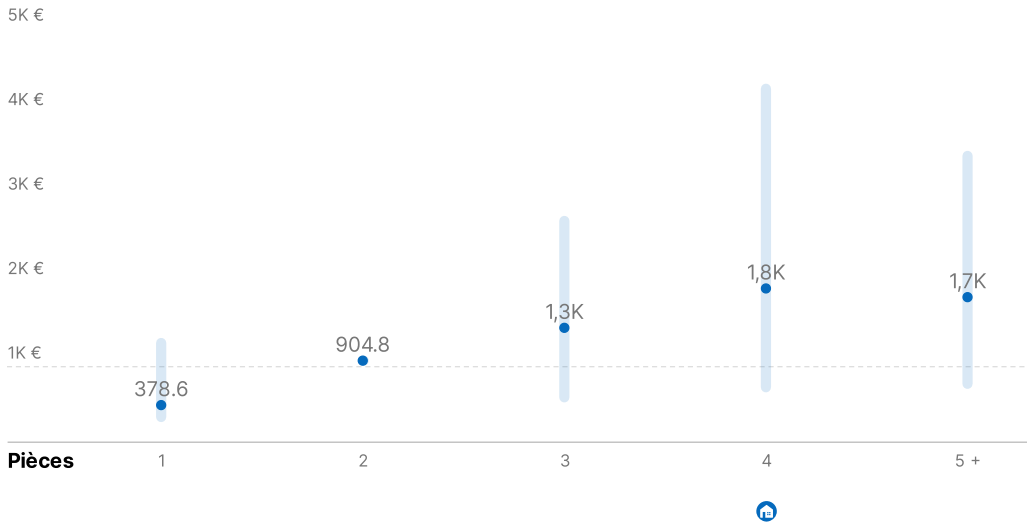
32300 (Code postal)

12 derniers mois

## Nombre de biens en fonction du nombre de pièces



## Prix / m<sup>2</sup> médian en fonction du nombre de pièces



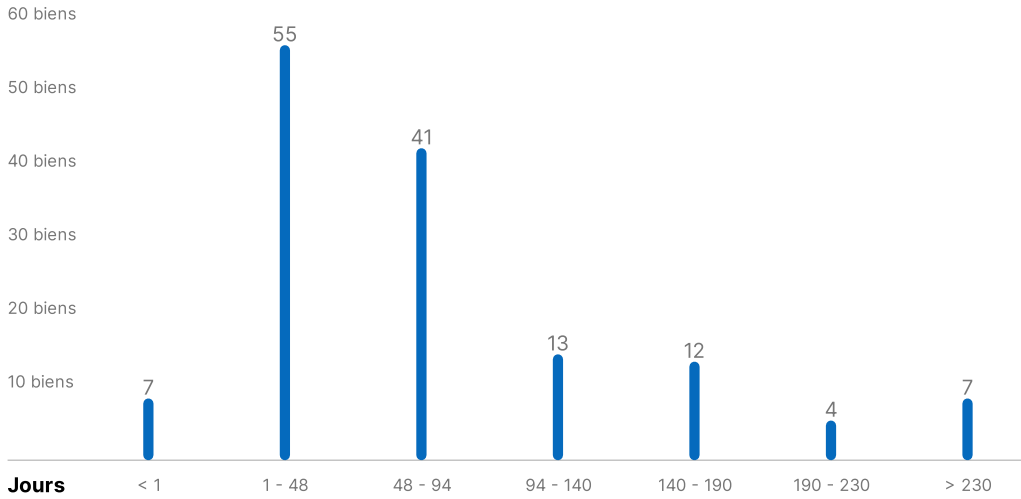
Annonces   Transactions   Fourchette de prix   Votres bien

# Statistiques de marché

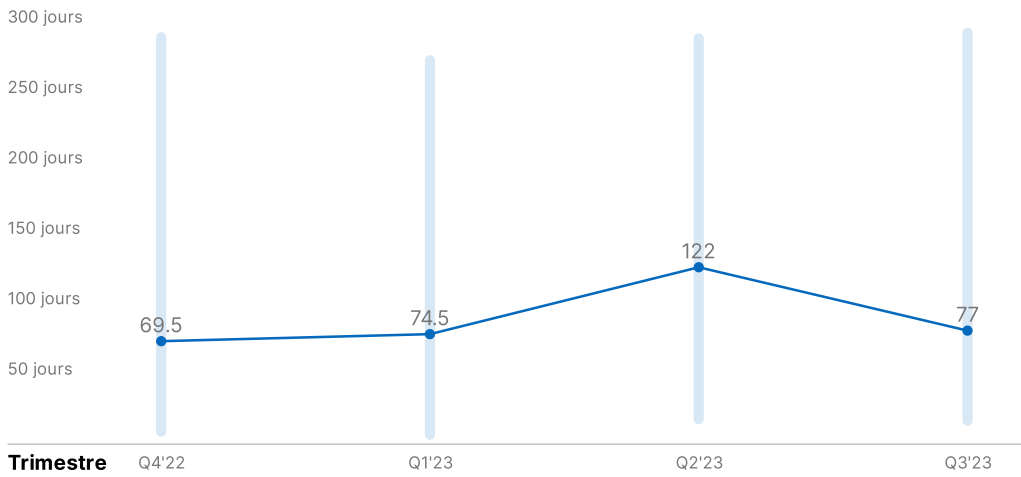
32300 (Code postal)

12 derniers mois

## Durée de publication



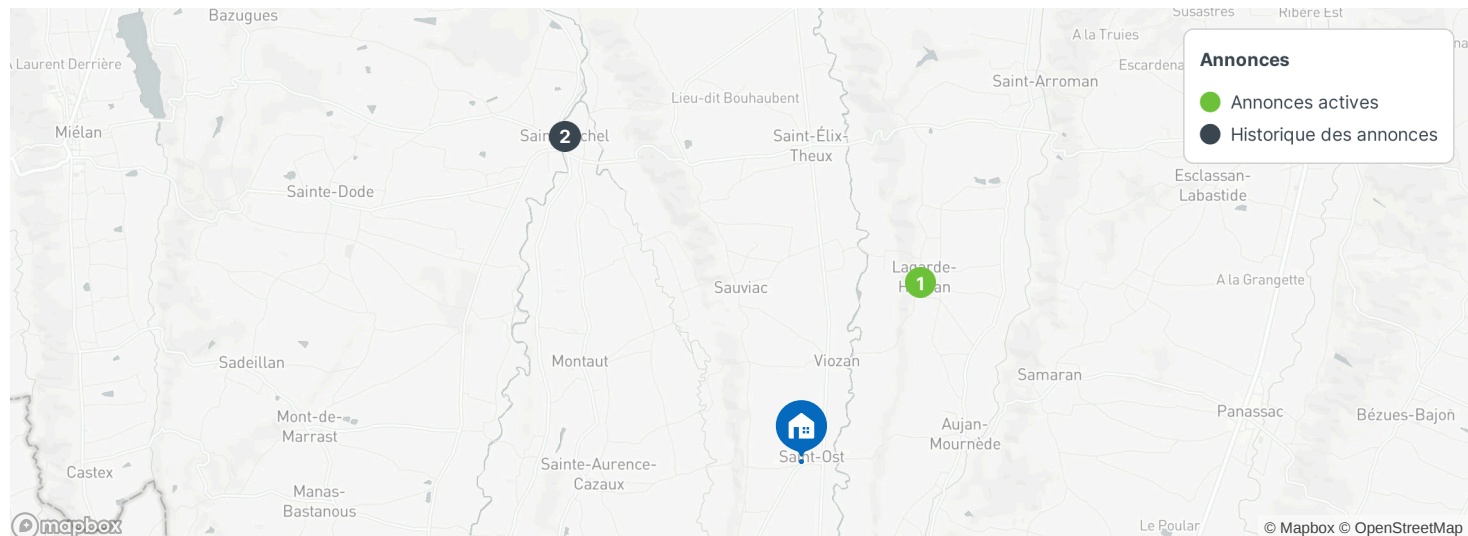
## Évolution des durées de publication



Annonces  
 Fourchette de prix  
 Votre bien



## Comparables > Annonces comparables



Moyenne de la sélection: Prix: **682,5 €/m<sup>2</sup>** Durée de publication (en jours): **126**

<b>1</b>		<b>Maison</b> L'adresse exacte est inconnue	<b>129 000 € • 614 € / m<sup>2</sup></b> 196 jours de publication (31.05.2023)	210 m <sup>2</sup> 5 Pièces
<b>2</b>		<b>Gîte et maison</b> L'adresse exacte est inconnue	<b>259 000 € • 751 € / m<sup>2</sup></b> 55 jours de publication (17.02.2023 - 12.04.2023)	345 m <sup>2</sup> 14 Pièces

# Comparables > Annonces comparables > Détails des annonces

## 1 Maison



📍 32300 (L'adresse exacte est inconnue)

🏠 Prix demandé : 129 000 € (614 €/m<sup>2</sup>)

📅 Date de l'annonce : 31.05.2023 - 196 jours de publication

🏠 Surface habitable : 210 m<sup>2</sup>

📏 Surface de terrain : 3983 m<sup>2</sup>

🏠 Nombre de pièces : 5

🏠 Terrasse

P Parking

P Places de garage : 3

📄 DPE (Energie) :



## Résumé

Maison de 210 m<sup>2</sup> habitables sur un terrain de 4000 m<sup>2</sup> Vous êtes à Lagarde Hachan, village de 166 âmes proche de Masseube (9 km) et Mirande (15 km), deux petites villes avec tous commerces et services de santé, écoles de la maternelle au lycée, infrastructures sportives et culturelles, Ehpad. Tarbes se trouve à 50 minutes. La maison n'est pas terminée, ce qui explique ce petit prix. Deux pièces sont entièrement finies, à savoir une chambre excentrée avec salle d'eau et une seconde chambre dans la maison (voir plan). Pour le reste, les travaux sont bien avancés : toitures refaites, murs intérieurs montés, doubles vitrages partout, un bel escalier pour l'accès à la grande pièce de l'étage, électricité plomberie et évacuations en partie en place, cumulus installé et fonctionnel. L'assainissement individuel est récent et aux normes. A l'extérieur une belle terrasse à l'Est et un grand jardin de 2000 m<sup>2</sup>. Côté nord une belle parcelle plate et constructible, avec une marre, complète le bien. Une liste importante de matériel et de matériaux re...

## Evolution du prix de l'annonce

Prix      Durée de publication (en jours)

**129K €**    **196 jours**



## Comparables > Annonces comparables > Détails des annonces

### 2 Gîte et maison



📍 32300 Saint-Michel (L'adresse exacte est inconnue)

🏷️ Prix demandé : 259 000 € (751 €/m<sup>2</sup>)

📅 Date de l'annonce : 17.02.2023 - 55 jours de publication

🏠 Surface habitable : 345 m<sup>2</sup>

🏠 Nombre de pièces : 14

🌿 Jardin

🅐 Parking

### Résumé

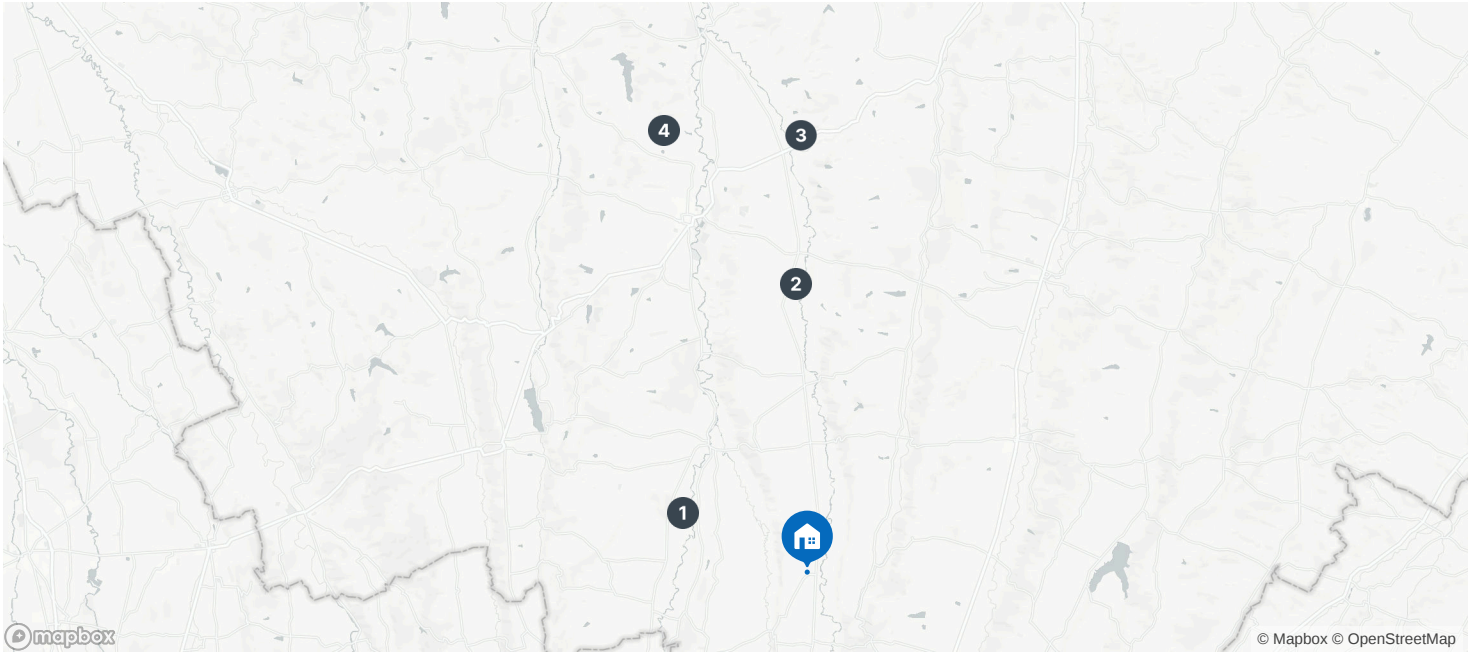
Il s'agit d'une véritable opération "deux pour le prix d'un". En quittant la route de campagne pour entrer dans la propriété isolée, la première chose que vous voyez est un gîte entièrement restauré avec son impressionnante façade à colombages et ses volets blancs étincelants. Ce bâtiment dispose de trois chambres et d'un espace en bas contenant une cuisine nouvellement équipée et un salon/salle à manger spacieux. Les autres caractéristiques comprennent un système de climatisation efficace et un joli poêle à bois. L'ensemble de l'intérieur a été repeint dans une couleur neutre, de sorte qu'il est prêt pour une occupation immédiate et est équipé d'un système de climatisation réversible et d'une cheminée. La fosse septique est neuve, toutes les toitures sont en bon état. A côté du gîte se trouve une grange ouverte avec des poutres en chêne exposées. C'est idéal pour fournir un parking couvert pour deux voitures ou créer un espace pour un dîner ombragé. Puis vient le clou de l'affaire sous la forme d'une élégant...


### Evolution du prix de l'annonce








Prix      Durée de publication (en jours)

**259K €   55 jours**

## Comparables > Transactions



Moyenne de la sélection:  Prix: **642,5 €/m<sup>2</sup>**

<b>1</b> 5020 A MARQUEMAL, 32300 MONTAUT	<b>160 000 € • 988 € / m<sup>2</sup></b> Date de la transaction: 07.03.2023	 162 m <sup>2</sup>  5 Pièces
<b>2</b> 5111 PUJOS, 32300 SAINT-MEDARD	<b>43 000 € • 374 € / m<sup>2</sup></b> Date de la transaction: 04.05.2023	 115 m <sup>2</sup>  4 Pièces
<b>3</b> PADOUENT, 32300 MIRAMONT-D'ASTARAC	<b>112 000 € • 691 € / m<sup>2</sup></b> Date de la transaction: 27.12.2022	 162 m <sup>2</sup>  5 Pièces
<b>4</b> AU BAYLE, 32300 ESTIPOUY	<b>60 000 € • 517 € / m<sup>2</sup></b> Date de la transaction: 23.01.2023	 116 m <sup>2</sup>  3 Pièces

# Socio-économie

Zone: Saint-Ost (Commune)

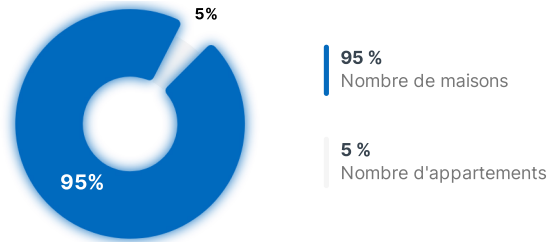
## Type de bien

Type de bien le plus représenté

**Nombre de maisons 94,8%**

Au cours des 5 dernières années

**+0.5%**



Source des données : [INSEE](#), 2019



### Aucun résultat pour les critères sélectionnés

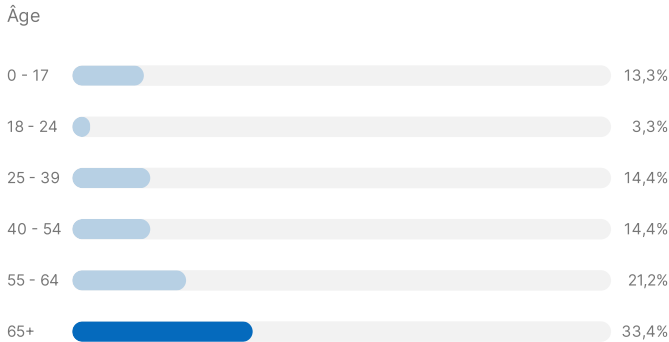
Cela peut se produire parce qu'aucune donnée n'est disponible pour la zone ou la période sélectionnée. Essayez de sélectionner un autre emplacement ou une autre combinaison de filtres

# Socio-économie

Zone: Saint-Ost (Commune)

## Groupes d'âge

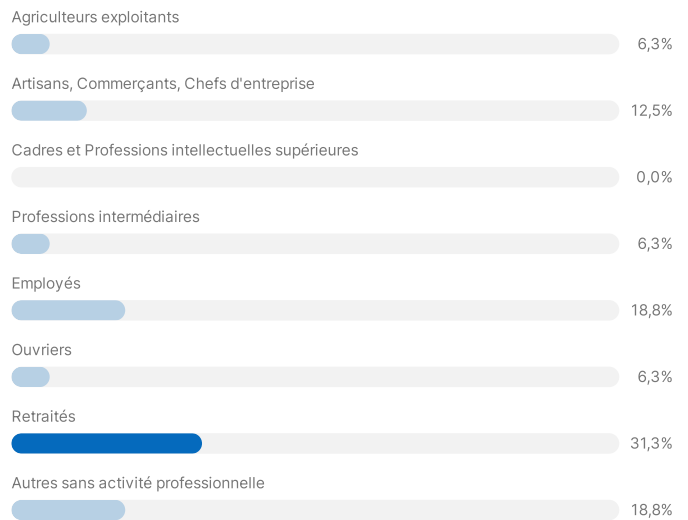
Groupe d'âge le plus représenté Au cours des 5 dernières années  
**65+** **+11.2%**



Source des données : INSEE, 2019

## Catégorie socio-professionnelle

Catégorie socio-professionnelle la plus représentée  
**Retraités**



Source des données : INSEE, 2019

## Niveau d'éducation

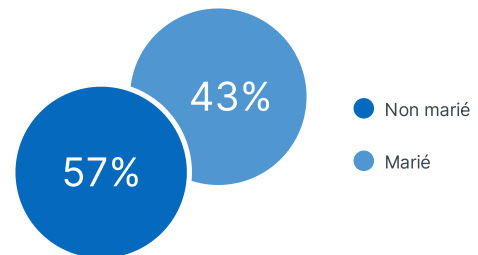
Niveau d'éducation le plus représenté  
**CAP / BEP**



Source des données : INSEE, 2019

## Statut marital

Statut marital le plus représenté Au cours des 5 dernières années  
**Non marié** **-2.8%**



Source des données : INSEE, 2019

# Socio-économie

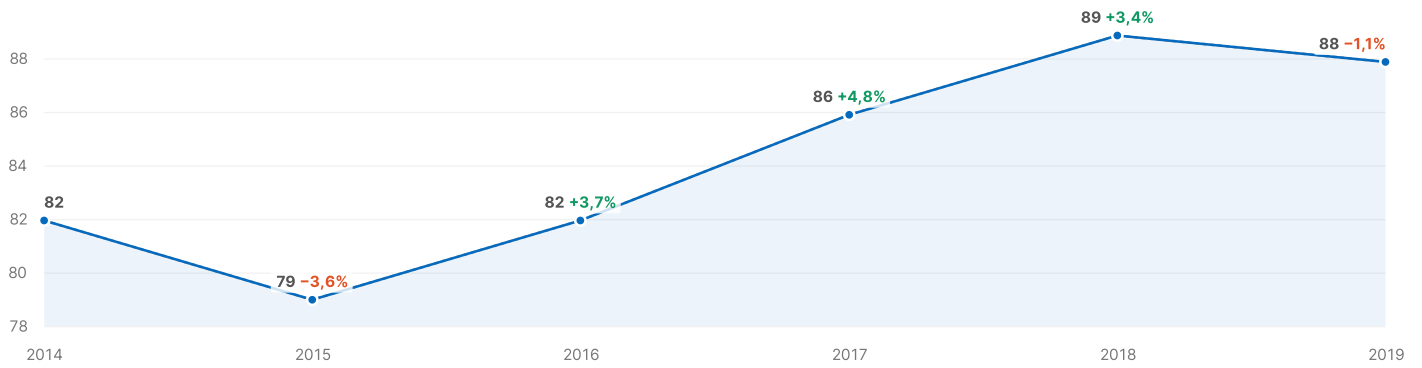
Zone: Saint-Ost (Commune)

## Population

Population actuelle Au cours des 5 dernières années

**88** **+7.2%**

Population



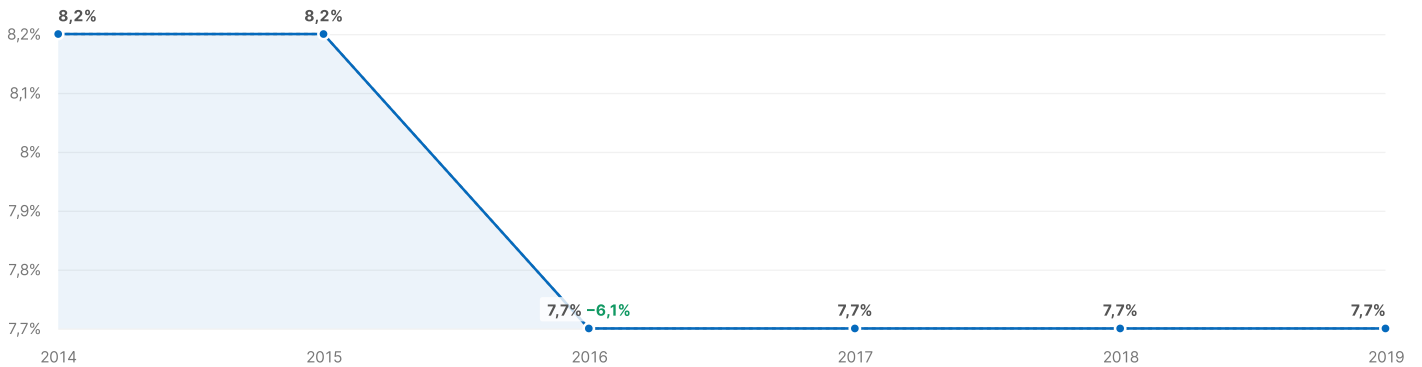
Source des données : INSEE, 2019

## Taux de chômage

Taux de chômage actuel Au cours des 5 dernières années

**7,7%** **-0.5%**

Taux



Source des données : INSEE, 2019

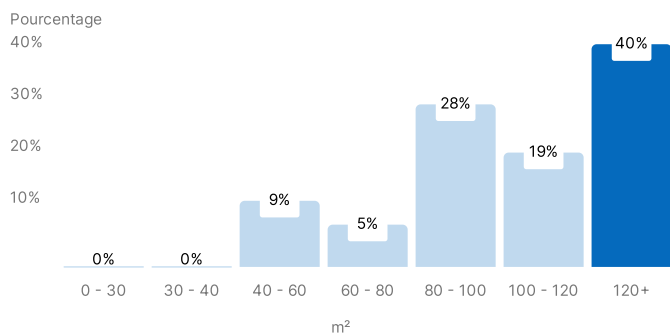
# Socio-économie

Zone: Saint-Ost (Commune)

## Surface habitable

Surface habitable moyenne en m<sup>2</sup>

**120+**

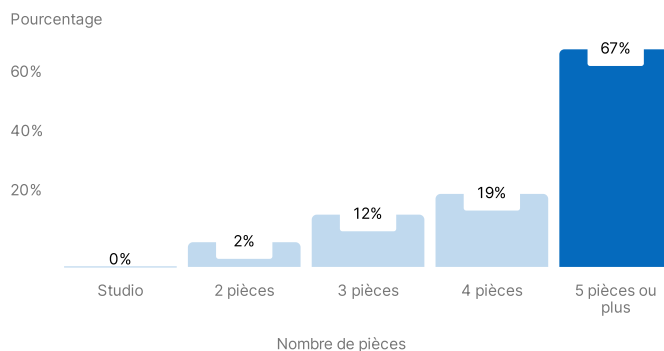


Source des données : INSEE, 2019

## Nombre de pièces

La plupart des propriétés de cette zone ont

**5 pièces ou plus**

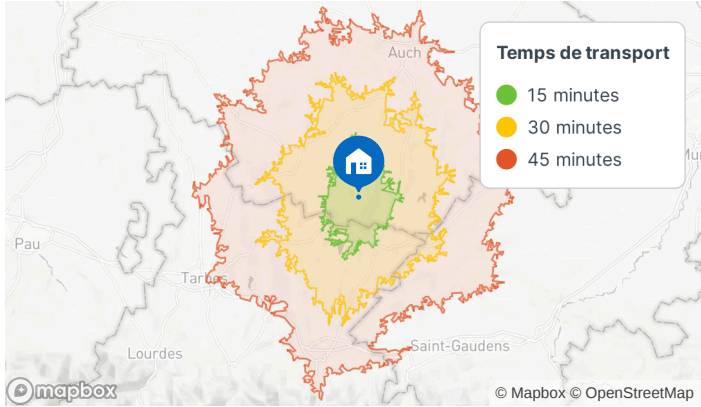


Source des données : INSEE, 2019



# Accessibilité

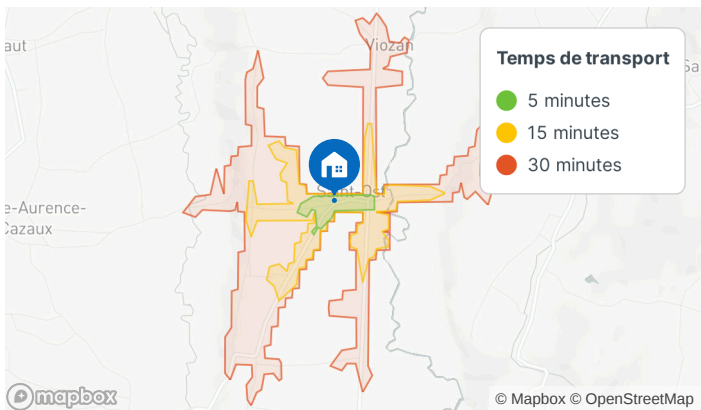
## Voiture



### Services à moins de 15 minutes

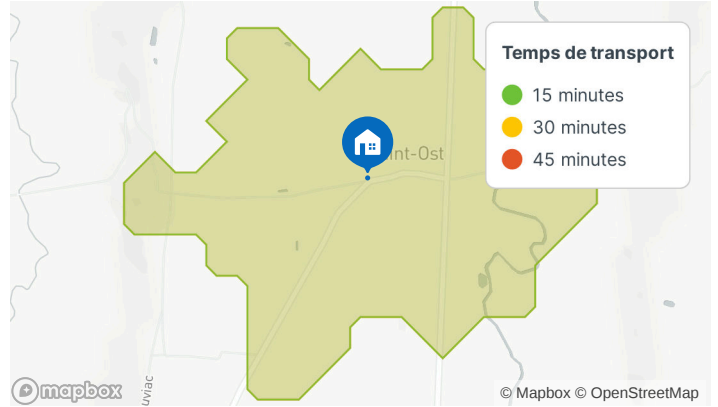
- 1 Commerces
- 0 Restauration
- 23 Loisirs
- 0 Éducation
- 2 Santé

## À pied



### Services à moins de 15 minutes

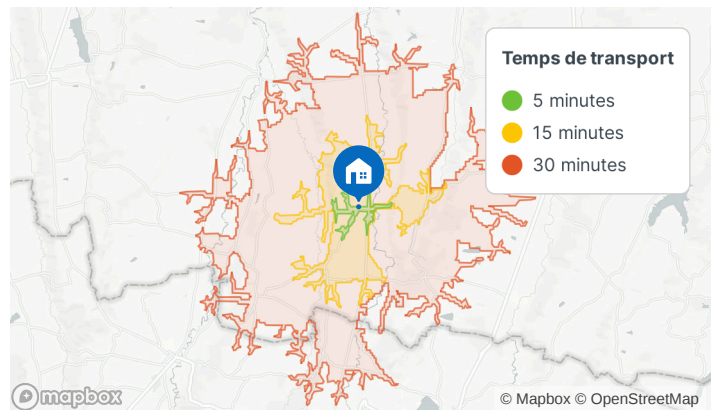
## Transport public BETA



Bus Saint-Elix-Theux 5.7 km

### Services à moins de 15 minutes

## Vélo



### Services à moins de 15 minutes

Les isochrones sur la carte indiquent la distance que vous pouvez parcourir en voiture sur différents intervalles de temps. Le trafic routier est supposé fluide.

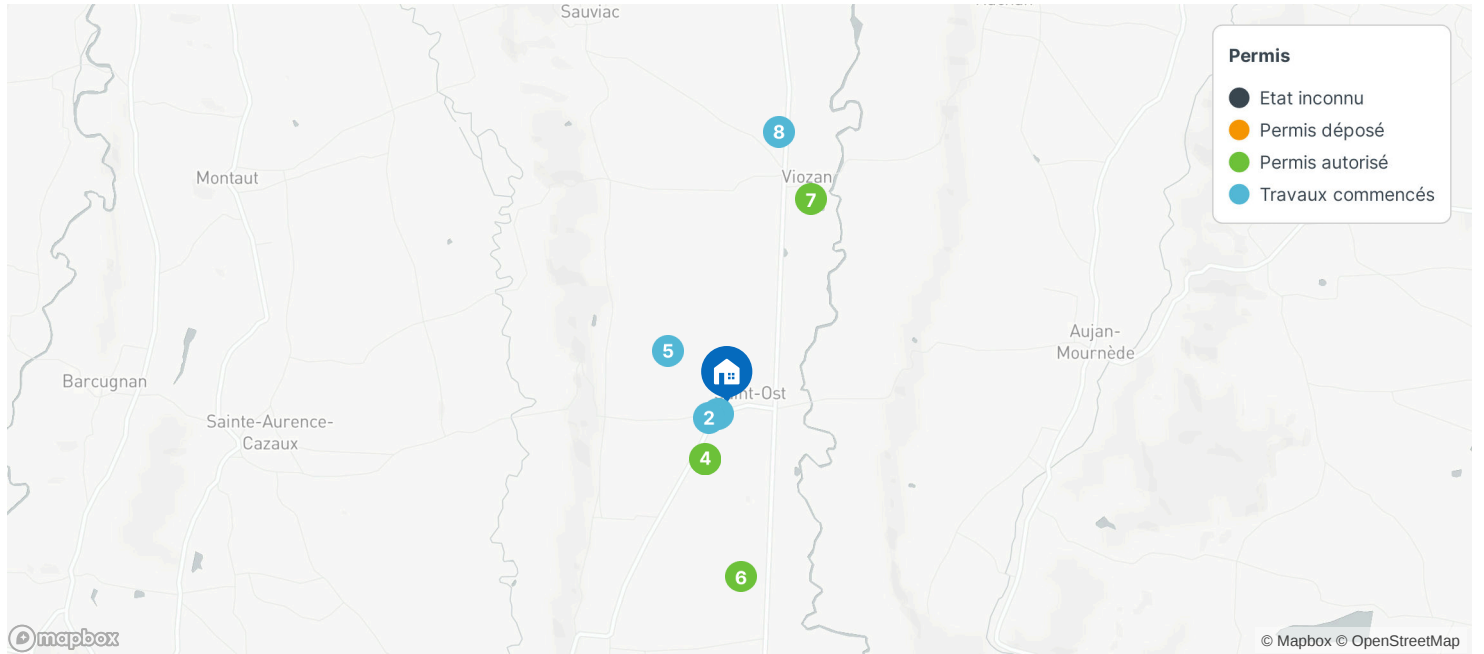
En transports en commun, l'algorithme suppose un départ à 9 heures du matin.










À pied, l'algorithme suppose une vitesse de marche standard.

En vélo, le relief du terrain n'est pas encore pris en compte.

# Permis

5 km de rayon



1	<b>Modification - Locaux commerciaux</b> L'adresse exacte est inconnue	<b>Travaux commencés</b>	 Non-résidentiel
2	<b>Construction - Logements</b> L'adresse exacte est inconnue	<b>Travaux commencés</b>	 Résidentiel
3	<b>Modification - Locaux commerciaux</b> L'adresse exacte est inconnue	<b>Permis autorisé</b>	 Non-résidentiel
4	<b>Agrandissement - Logement existant</b> L'adresse exacte est inconnue	<b>Permis autorisé</b>	 Résidentiel
5	<b>Construction - Locaux commerciaux</b> L'adresse exacte est inconnue	<b>Travaux commencés</b>	 Non-résidentiel
6	<b>Construction - Locaux commerciaux</b> L'adresse exacte est inconnue	<b>Permis autorisé</b>	 Non-résidentiel
7	<b>Autres - Locaux commerciaux</b> L'adresse exacte est inconnue	<b>Permis autorisé</b>	 Non-résidentiel
8	<b>Autres - Logements</b> L'adresse exacte est inconnue	<b>Travaux terminés</b> Date de fin 30.09.2020	 Résidentiel  2 Étages



## Informations cadastrales

Les données cadastrales relatives à l'emplacement de cette propriété ne sont pas disponibles.



## Avis de valeur

### + Forces

Charme de l'ancien.  
Volumes.  
Calme.

### - Faiblesses

Toute l'habitation est à rénover, et en priorité, la toiture: les locataires utilisent des bassines pour récupérer l'eau de pluie.  
La maison est louée à un prix très bas.

### Recommandation

Le prix de ce bien est estimé à 110 000 € sur la base de l'analyse de biens comparables. La fourchette de prix estimée est entre 100 000 € et 120 000 €. si elle devait être vendue dans l'état, louée; le prix de cette maison serait estimé à 70 000€

**110 000 €** (833 / m<sup>2</sup>)



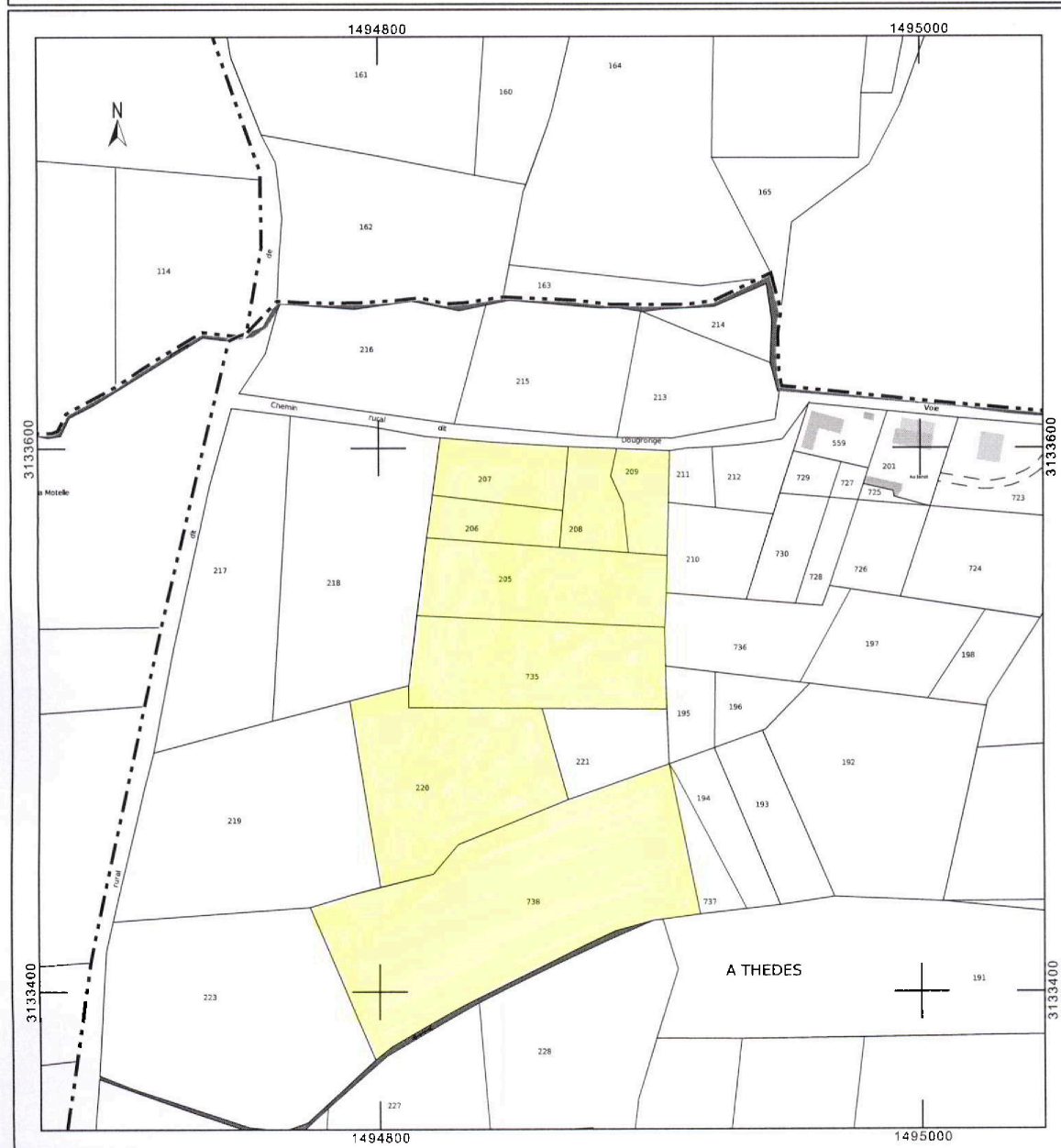
Fourchette basse : **100 000 €** (758 / m<sup>2</sup>)

Fourchette haute : **120 000 €** (909 / m<sup>2</sup>)



# Plans Cadastreux St Ost

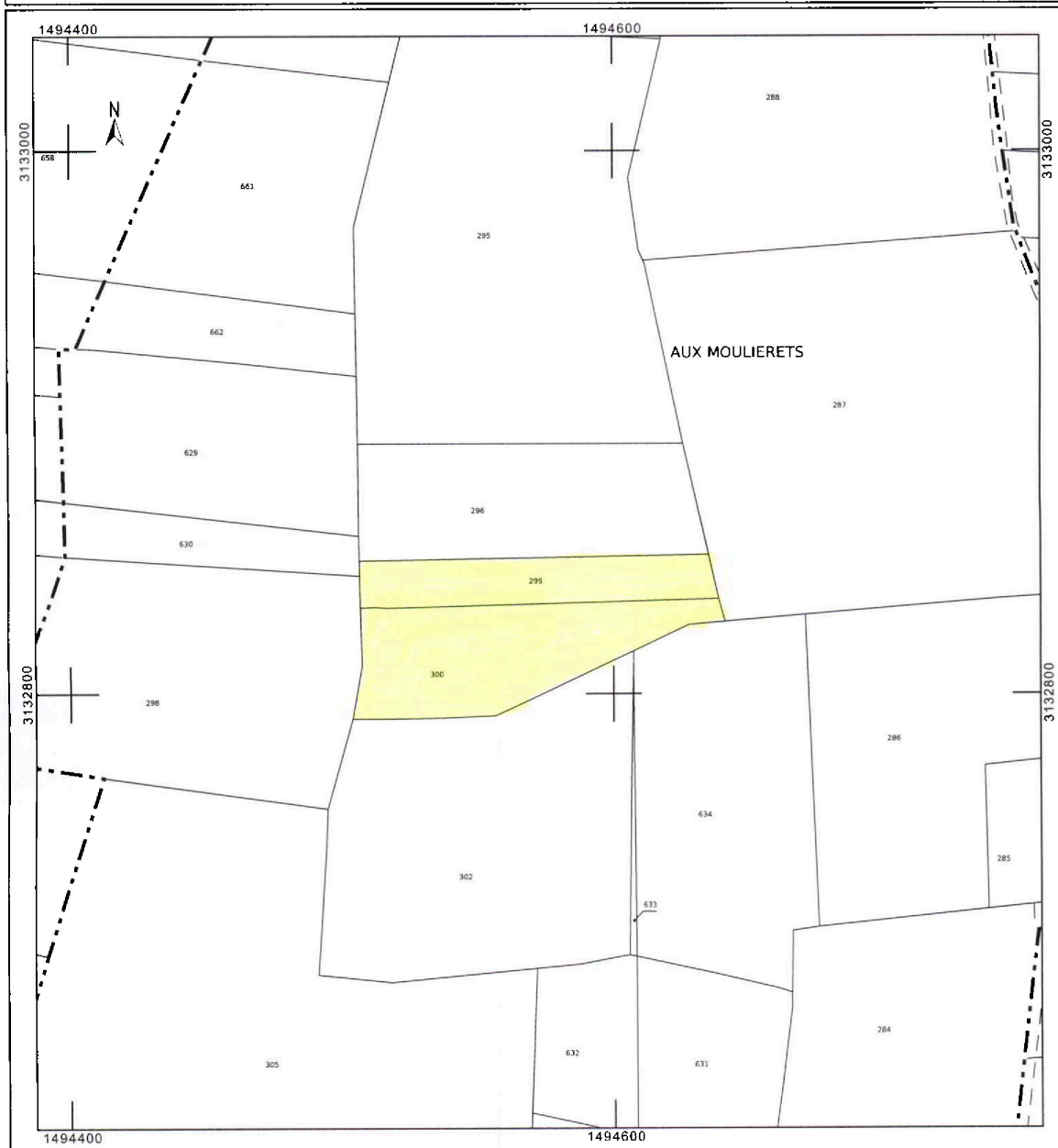
Département : GERS	DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES ----- EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL -----	Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant : PTGC AUCH 14, RUE LÉCONTE DE LISLE 32010 32010 AUCH CEDEX tél. 05 62 61 51 39 -fax 05 62 61 51 55 ptgc.gers@dgif.finances.gouv.fr
Commune : SAINT-CST		
Section : C Feuille : 000 C 01		Cet extrait de plan vous est délivré par :
Échelle d'origine : 1/2500 Échelle d'édition : 1/2000		<a href="http://cadastre.gouv.fr">cadastre.gouv.fr</a>
Date d'édition : 30/11/2023 (fuseau horaire de Paris)		
Coordonnées en projection : RGF93CC44 ©2022 Direction Générale des Finances Publiques		





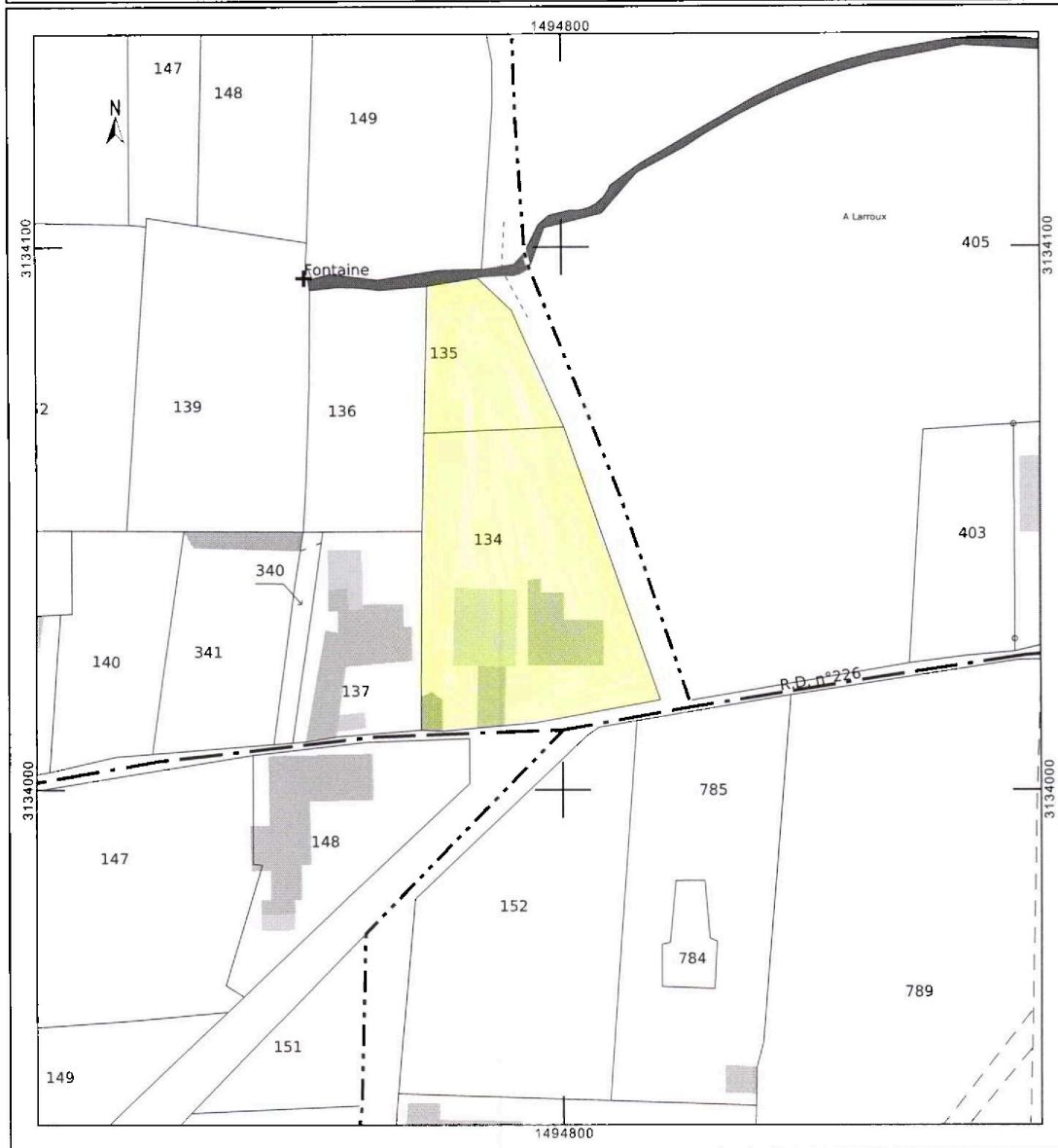
# Plans Cadastraux St Ost

Département : GERS	DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES ----- EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL -----	Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant : PTGC AUCH 14, RUE LECONTE DE LISLE 32010 32010 AUCH CEDEX tél. 05 62 61 51 39 -fax 05 62 61 51 55 ptgc.gers@dgfip.finances.gouv.fr
Commune : SAINT-OST		Cet extrait de plan vous est délivré par :  cadastre.gouv.fr
Section : C Feuille : 000 C 01		
Échelle d'origine : 1/2500 Échelle d'édition : 1/2000		
Date d'édition : 30/11/2023 (fuseau horaire de Paris)		
Coordonnées en projection : RGF93CC44 ©2022 Direction Générale des Finances Publiques		

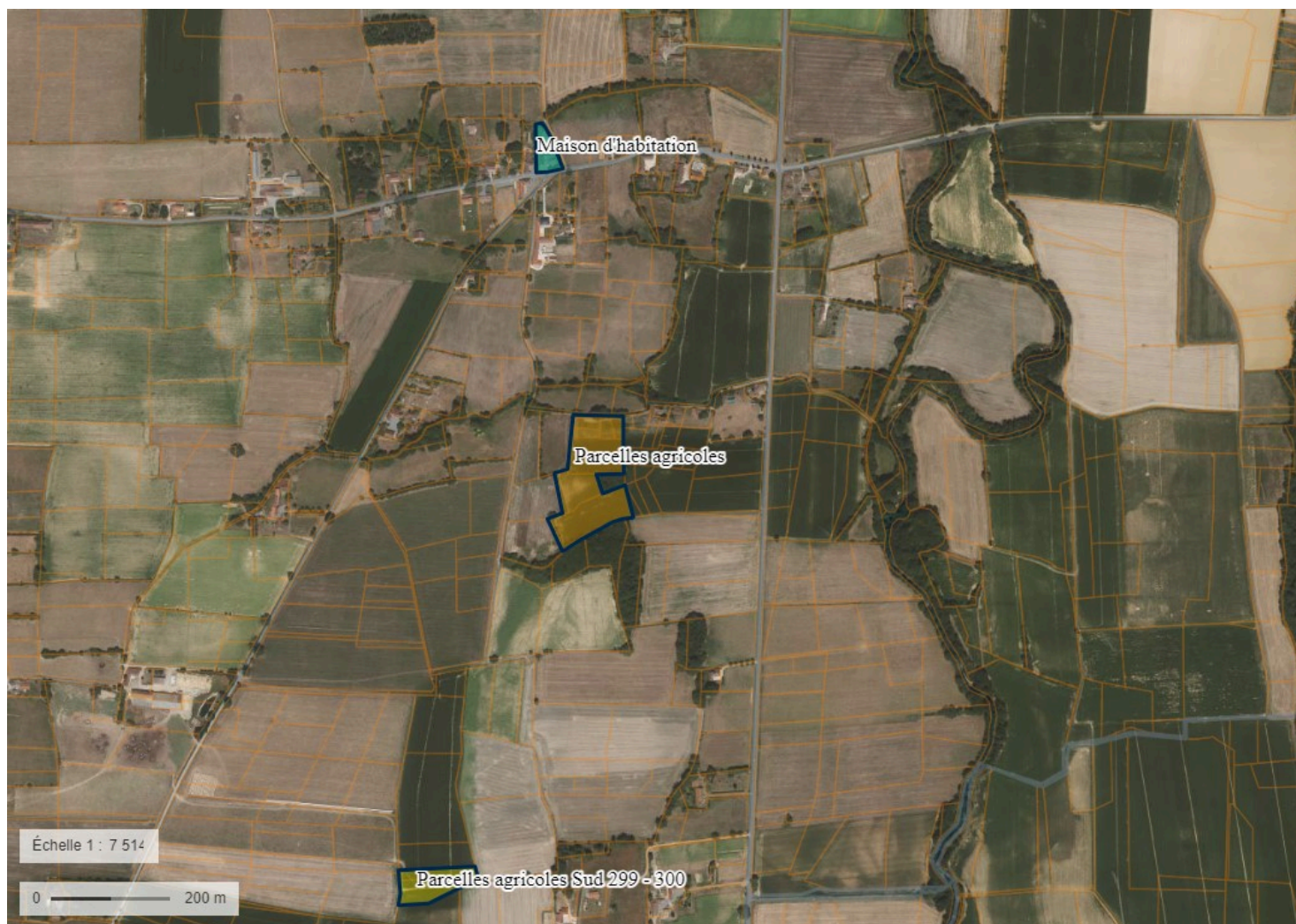


# Plans Cadastraux St Ost

Département : GERS  Commune : SAINT-OST	DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES ----- EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL -----	Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant : PTGC AUCH 14, RUE LECOINTE DE LISLE 32010 32010 AUCH CEDEX tél. 05 62 61 51 39 -fax 05 62 61 51 55 ptgc.gers@dgfip.finances.gouv.fr
Section : D Feuille : 000 D 01  Échelle d'origine : 1/2500 Échelle d'édition : 1/1000  Date d'édition : 30/11/2023 (fuseau horaire de Paris)  Coordonnées en projection : RGF93CC44 ©2022 Direction Générale des Finances Publiques		Cet extrait de plan vous est délivré par :  cadastre.gouv.fr



## Plan Géoportail Propriété Saint Ost





## Plan De Situation



## Vue Aérienne St-Ost

