


AVIS DE VALEUR

Établi le 19 mars 2024 à la demande de Mr FAVEREL



Patrick PERRET

 06 83 64 02 43

 patrick@abafim.com



150 m²



7 pièces



275 m²

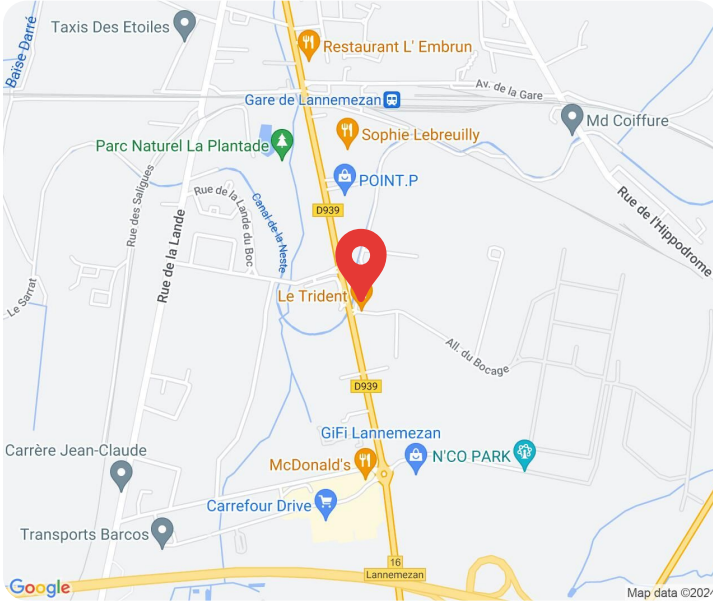


30 Rue du Canal, 65300 Lannemezan

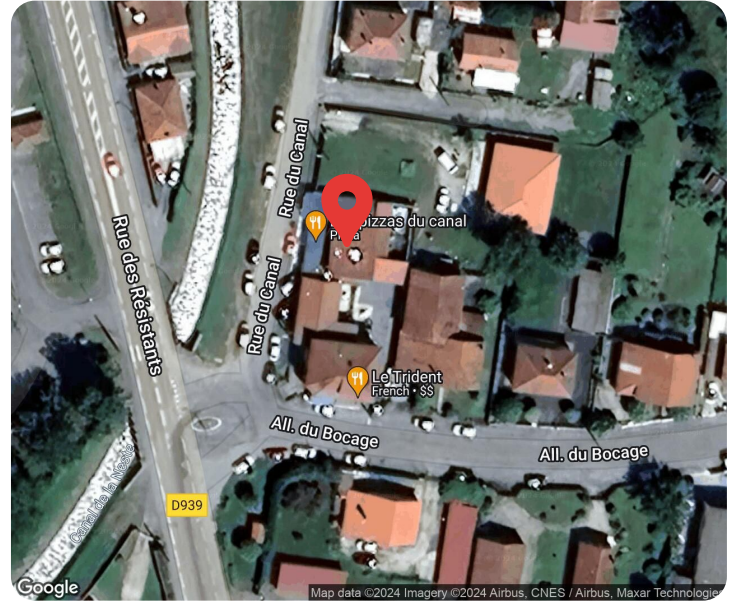


30 Rue du Canal, 65300 Lannemezan

Plan



Vue aérienne



Informations cadastrales



Code Insee	Section	Numéro	Superficie
65258	BI	260	275 m ²

Superficie totale
275 m²





Maison et Pizzeria 7 pièces de 150 m² sur un terrain de 275 m²



RDC+2 étages



Surface 150 m²



7 pièces



Surface 275 m²



3 chambres

1950

Construction

Description

Ancien Hangar avec charpente métallique, bonne isolation petit extérieur mais agréable, grand séjour mais petites pièces pour le reste.

L'atout: l'activité professionnelle de la Pizzeria. Ouverture 5 soirs par semaine du vendredi au mardi de 18 à 21.00. Vente à emporter.

Équipement récent et aux normes: Four à pizzas électrique (380 V avec Linky), 3 frigos à saladettes, 1 frigo à boissons. Licence 3. Consuel électrique. Chiffre d'affaires du premier exercice: 58.000 € en progression constante.

Intérieur



État **Rafraîchi**



1 Cuisine



1 Salon



2 Salles de bain



2 WC

Caractéristiques



Vue **Sur cour**



Niveau sonore **Standard**



Orientation **Est**



Très proche des commodités / transports



Équipement **Fibre**

Extérieur



État **Standard**



Terrasse **100 m²**

Énergie & Charges



Chauffage Individuel



Types de chauffage **Électrique, Au bois**



Racc. des eaux usées **Collectif**



Charges **300 €/mois**



Points forts

1. Plain-pied
2. Proximité commodités
3. Canal de la Neste et promenades
4. Bonne isolation
5. Cumulus Thermodynamique



Points à défendre

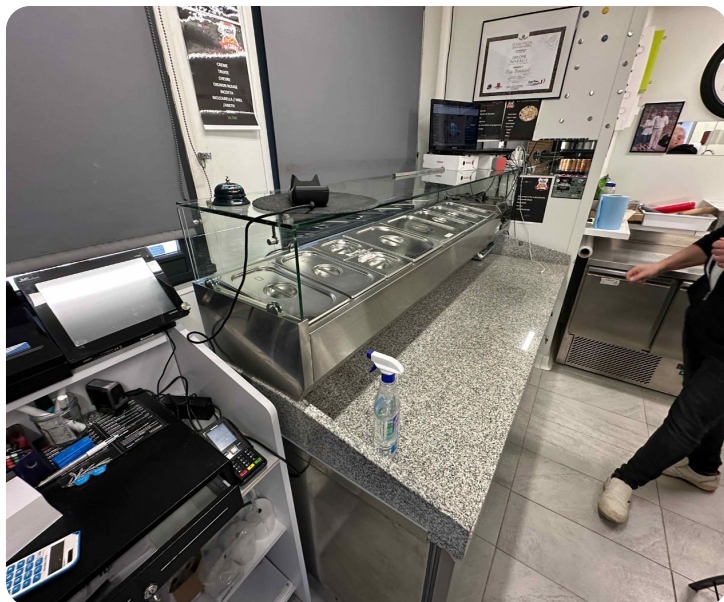
1. Proximité de la route
2. Petit extérieur
3. Superficie des chambres
4. Des finitions à réaliser





Habitation

Photos

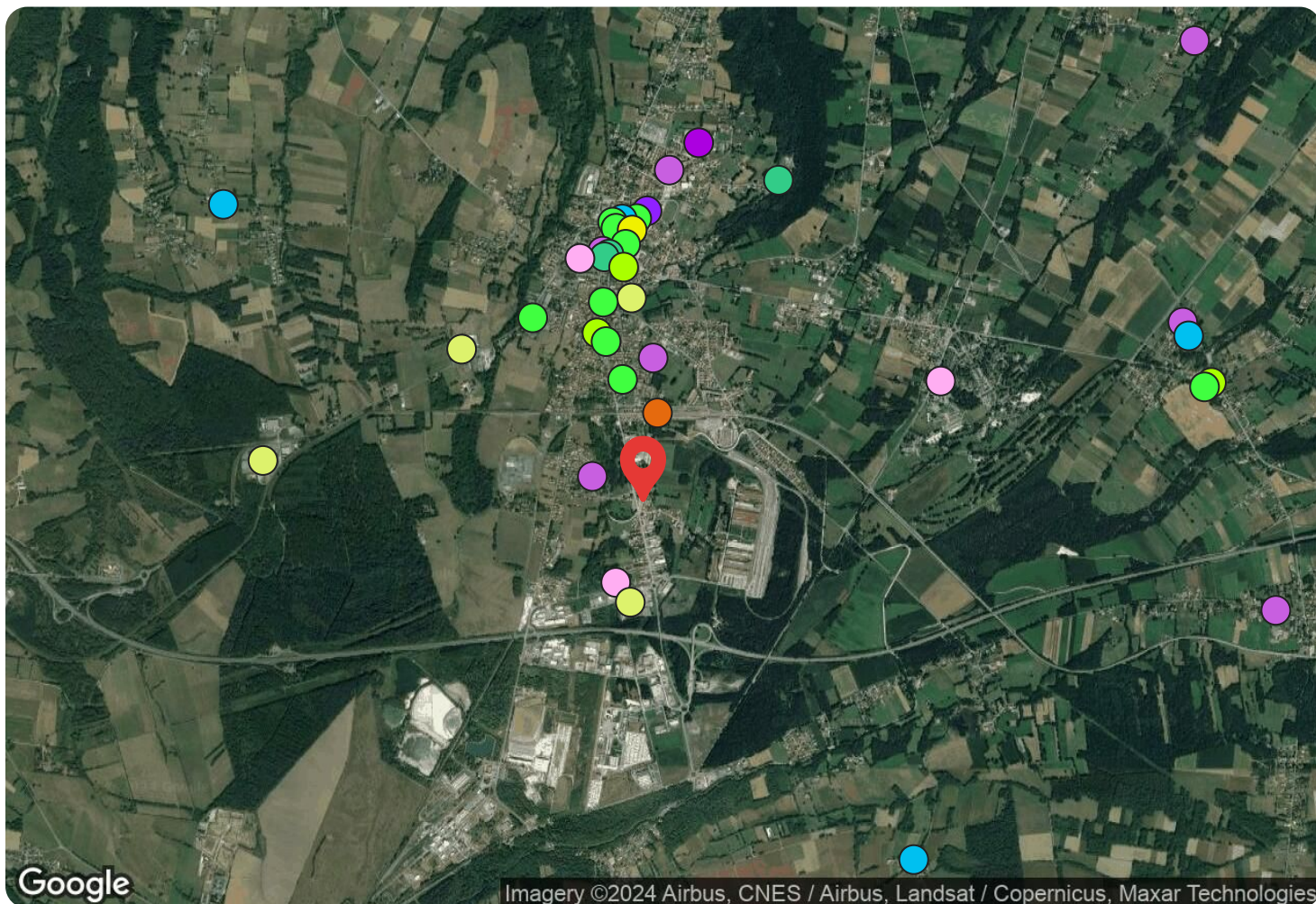


Patrick PERRET

06 83 64 02 43
patrick@abafim.com



Accès aux services essentiels & Vie de quartier



Google

Imagery ©2024 Airbus, CNES / Airbus, Landsat / Copernicus, Maxar Technologies

Transports

● Gare

Éducation

● Crèche (3)

● Élémentaire (7)

● Collège

● Lycée

Commerces & Services

● Mairie (4)

● Supermarché (4)

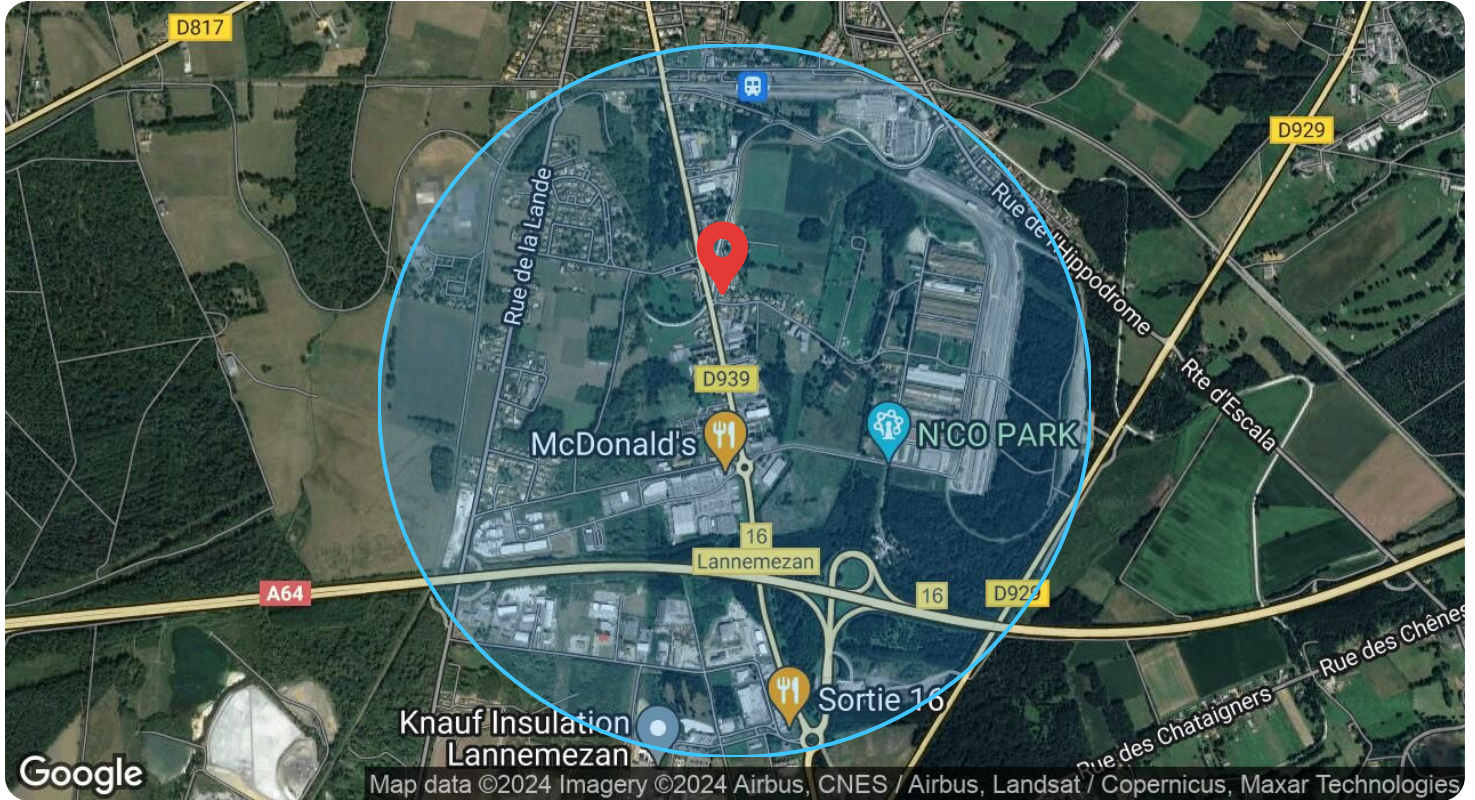
● Épicerie / Surgelés (3)

● Boulangerie (9)

● Boucherie (3)

● Bureau de poste





Statistiques

Nombre d'habitants	875 habitants
Nombre de bâtiments	445 bâtiments

Ménages

Nombre de ménage	447 ménages
Familles nombreuses	4 %
Ménage pauvre	12 %

Tranches d'âge

< 25 ans	20 %
entre 25 et 64 ans	47 %
> 64 ans	33 %

Constructions

Avant 1945	11 %
Entre 1945 et 1970	38 %
Entre 1970 et 1990	38 %
Après 1990	13 %

Types de bien

Maison	76 %
Appartement	24 %
dont logements sociaux	5 %

Accès à la propriété

Locataire	35 %
Propriétaire	65 %

Revenu net moyen par habitant

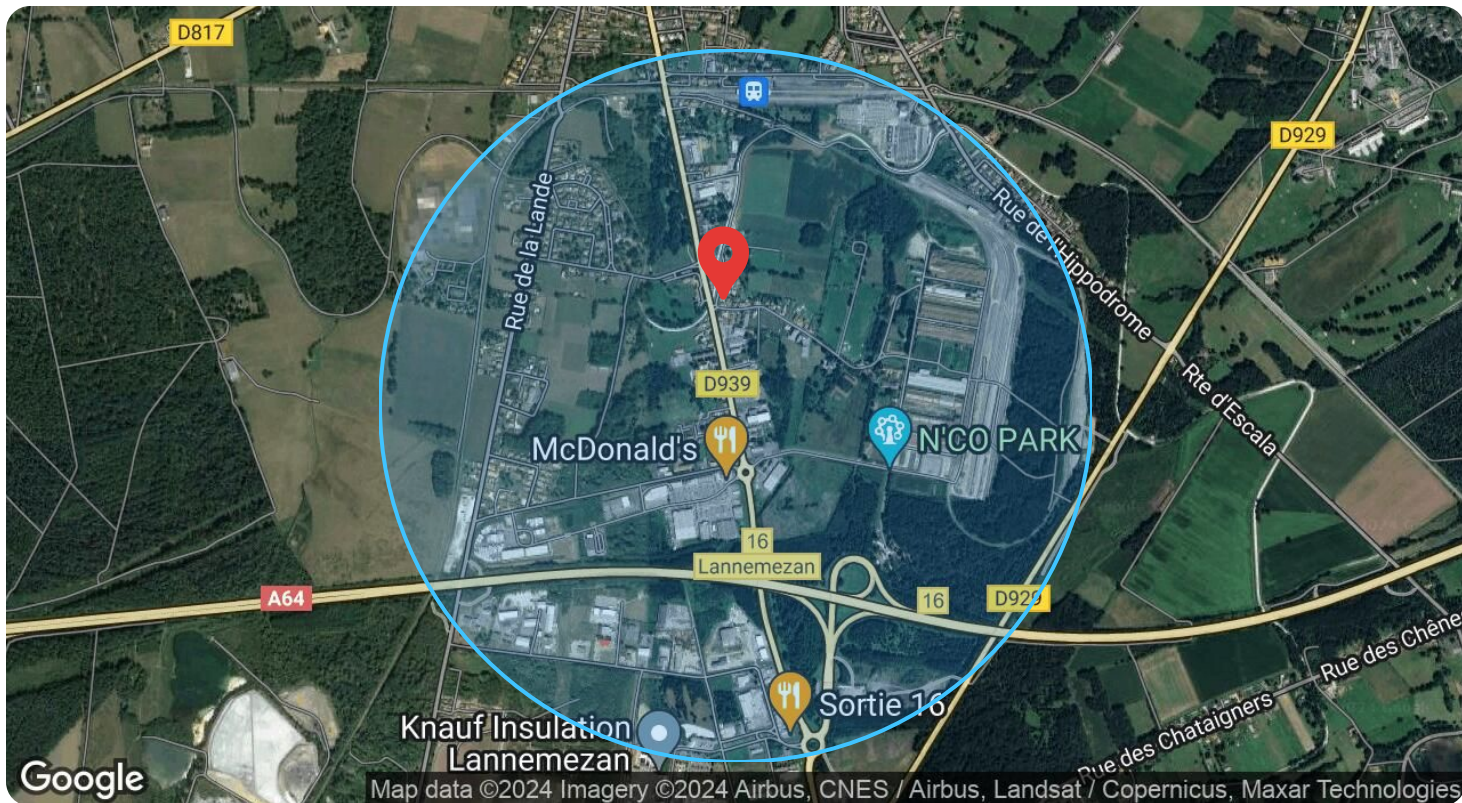
1 589 € /mois





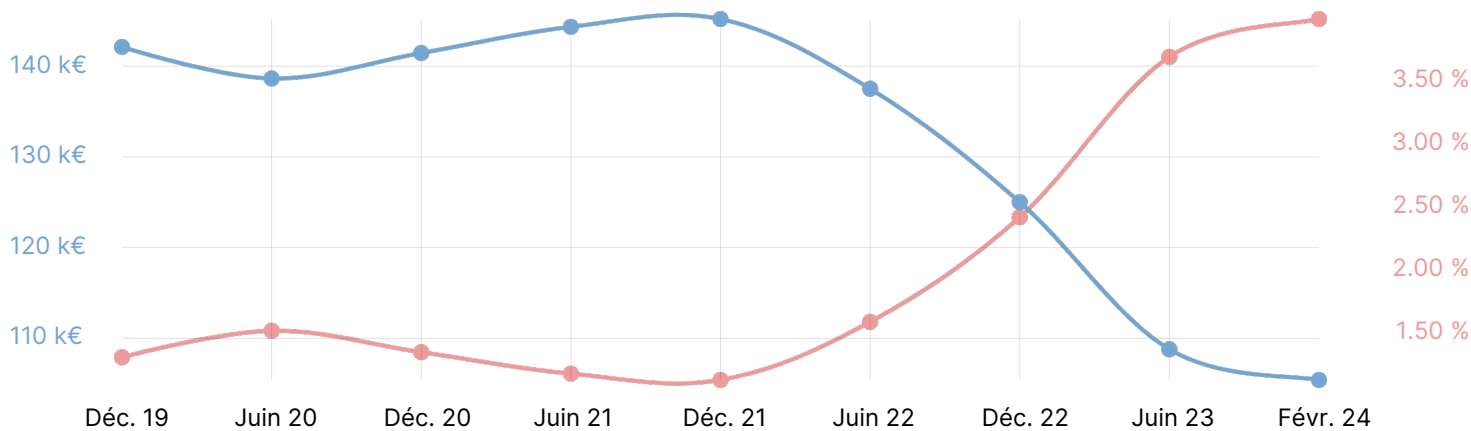
Emplacement

Revenu moyen • 1 588 €



Revenu net moyen par habitant • 1 588 € / mois

	Revenu net	Taux	Capacité d'emprunt sur 25 ans
Aujourd'hui •	1 588 €	3.99 %	105 000 €
2023	1 588 €	3.69 %	108 000 €
2022	1 588 €	1.59 %	137 000 €
2021	1 588 €	0.99 %	147 000 €

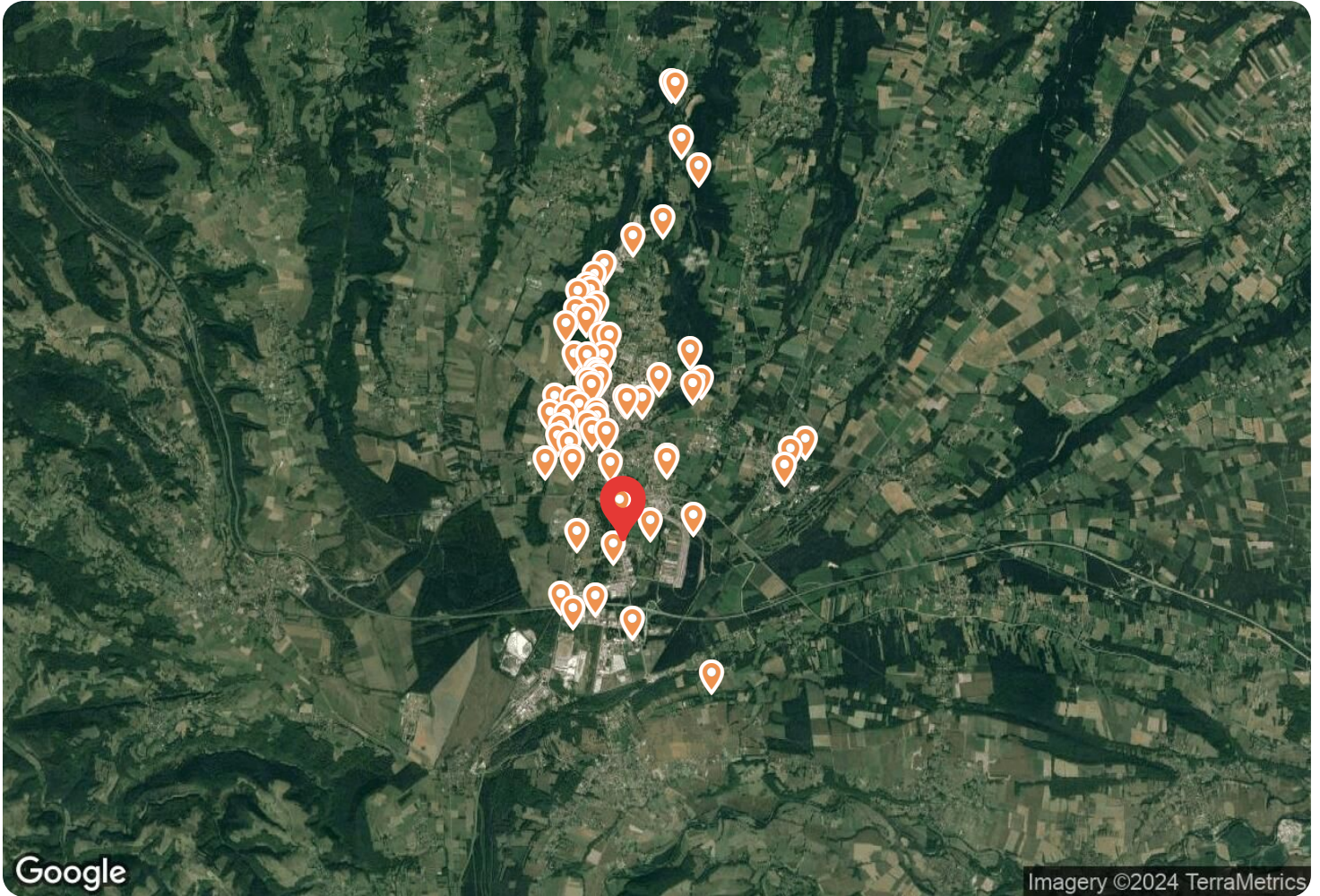


Source : L'Observatoire Crédit Logement / CSA



Patrick PERRET

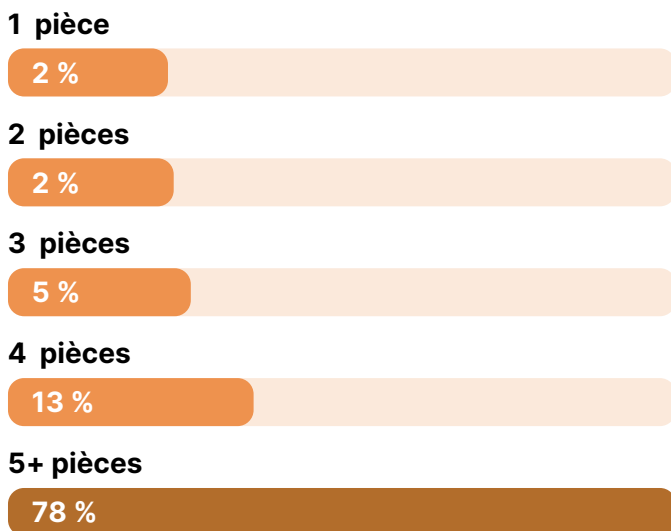
06 83 64 02 43
patrick@abafim.com



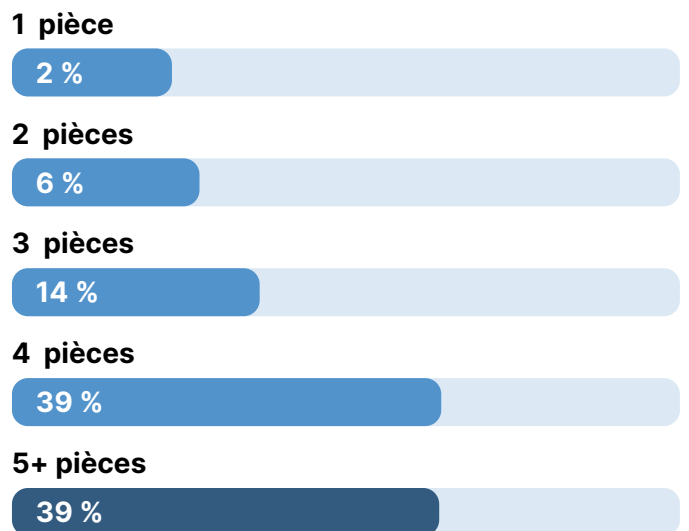
Google

Imagery ©2024 TerraMetrics

Maisons en vente



Maisons les plus recherchées



Patrick PERRET

06 83 64 02 43
patrick@abafim.com



Lannemezan

Types de biens des annonces à la vente

130	Maisons	51 %
50	Appart.	20 %
41	Terrains	16 %
34	Autres	13 %

Maisons en vente • Nombres de pièces

1 pièce	2
2 pièces	3
3 pièces	6
4 pièces	17
5+ pièces	98

Maisons en vente • Nombre de nouvelles annonces

2023 • 2e Trimestre	35
2023 • 3e Trimestre	36
2023 • 4e Trimestre	41
2024 • 1er Trimestre	25

Maisons en vente • Prix moyen au m²

2023 • 2e Trimestre	1 662 €
2023 • 3e Trimestre	1 487 €
2023 • 4e Trimestre	1 392 €
2024 • 1er Trimestre	1 188 €





211 000 € 1 110 € /m²

Saint-Laurent-de-Neste

D Maison • 190 m² • 7 p

📈 Terrain 1500 m²

📅 22 h • 18/03/2024



215 000 € 1 000 € /m²

Montastruc

C Maison • 215 m² • 7 p

📈 Terrain 900 m²

📅 1 j • 17/03/2024



185 000 € 1 233 € /m²

Lannemezan

D Maison • 150 m² • 6 p

📈 Terrain 700 m²

📅 2 j • 17/03/2024



190 000 € 1 038 € /m²

Montégut

D Maison • 183 m² • 6 p

📈 Terrain 183 m²

📅 6 j • 13/03/2024





141 000 €

769 € /m²

Lannemezan

G Maison • 183 m² • 6 p

🌳 Terrain 780 m²

📅 11 j • 08/03/2024



173 999 €

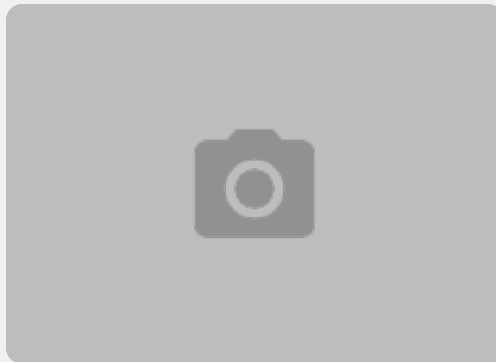
869 € /m²

Lannemezan

F Maison • 200 m² • 7 p

🌳 Terrain 3400 m²

📅 55 j • 24/01/2024



188 000 €

949 € /m²

Lannemezan

C Maison • 198 m² • 12 p

🌳 Terrain 870 m²

📅 25 j • 23/02/2024



Moyenne comparable

Prix de vente
186 286 €

Revenu requis
2 806 €/mois



Patrick PERRET

06 83 64 02 43
patrick@abafim.com



Lannemezan

Type de biens vendus depuis 2014

709	Maisons	40 %
482	Appart.	28 %
344	Terrains	20 %
217	Autres	12 %

Maisons vendues • Nombres de pièces

1 pièce	14
2 pièces	41
3 pièces	100
4 pièces	278
5+ pièces	276

Maisons vendues • Nombre de vente

2020	78
2021	96
2022	71
2023	32

Maisons vendues • Prix moyen au m²

2020	1 248 €
2021	1 240 €
2022	1 327 €
2023	1 231 €





N°	Date	Description	Prix de vente
1	12 / 22	Maison 134 m ²	179 000 €
2	02 / 22	Maison 134 m ²	196 450 €
3	02 / 22	Maison 150 m ²	166 000 €
4	10 / 21	Maison 131 m ²	180 000 €
5	10 / 21	Maison 147 m ²	130 000 €
6	12 / 20	Maison 150 m ²	170 000 €
7	11 / 20	Maison 143 m ²	155 000 €
8	06 / 20	Maison 160 m ²	160 600 €





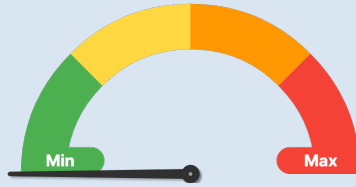
Biens vendus sélectionnés



2020 - 2022

167 131 €

1 797 €/mois

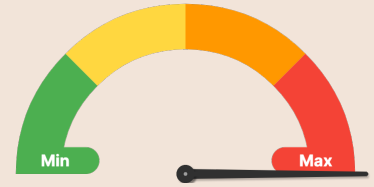


Ajusté à 3.99 %

119 312 €

1 797 €/mois

Annonces sélectionnées



En vente

186 286 €

2 806 €/mois

8 Annonces concurrentes



5

Annonces moins chères

165 000 €

3

Annonces plus chères

Taux actuel

3.99 %

Durée du prêt

25 ans

Mensualités

870 €

Revenu net

2 485 €/mois

Localisation
Lannemezan

Type
Maison

Nb de pièces
Plus de 5

Prix de vente
150 k€ à 185 k€

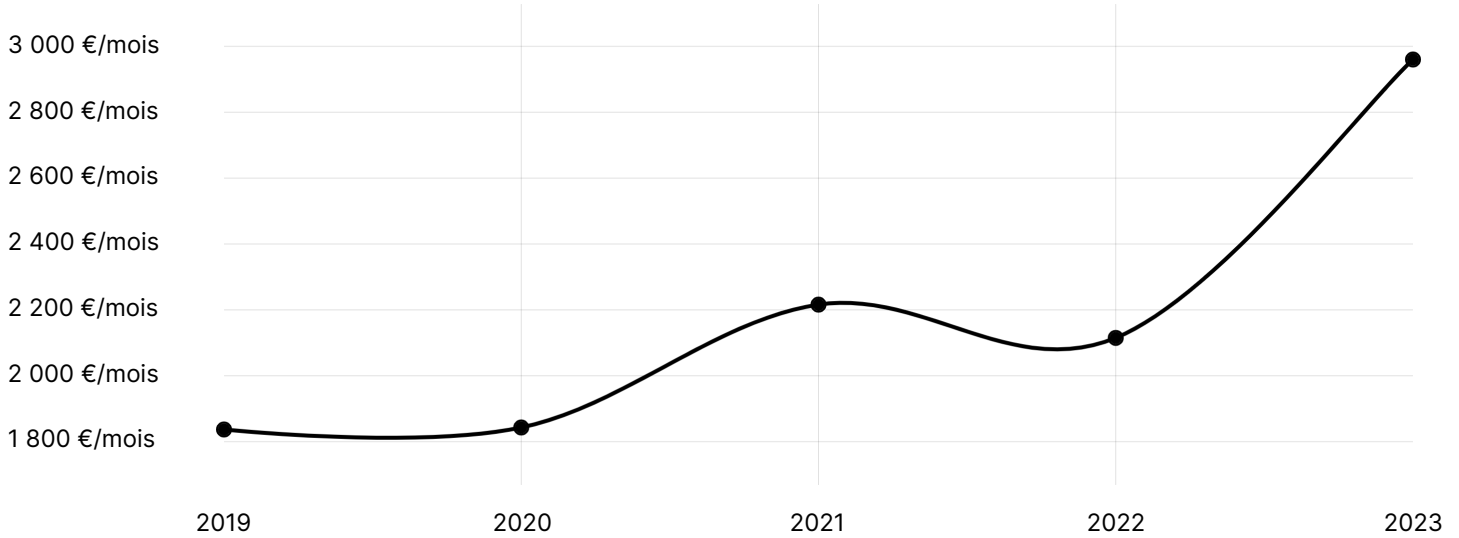
Surface habitable
110 m² à 150 m²

Surface terrain
100 m² à 1 000 m²





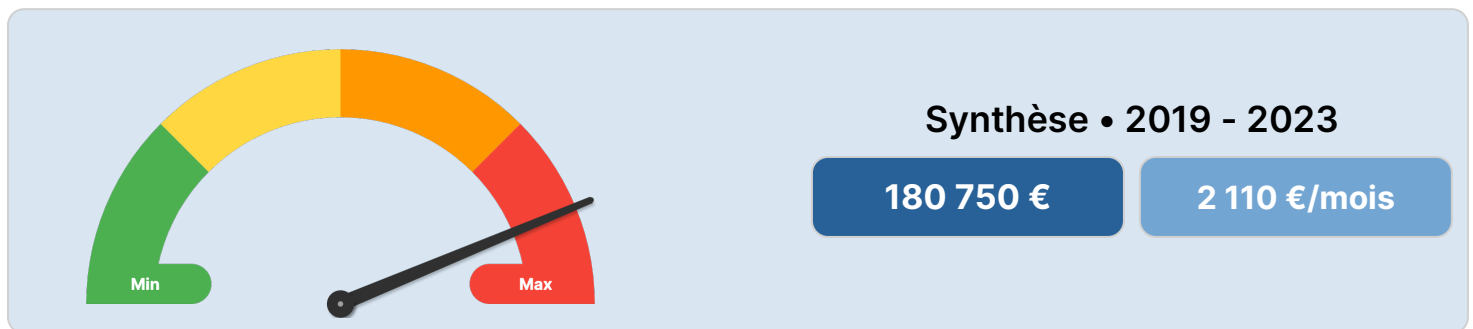
Évolution du revenu net requis



Filtres des ventes passées similaires

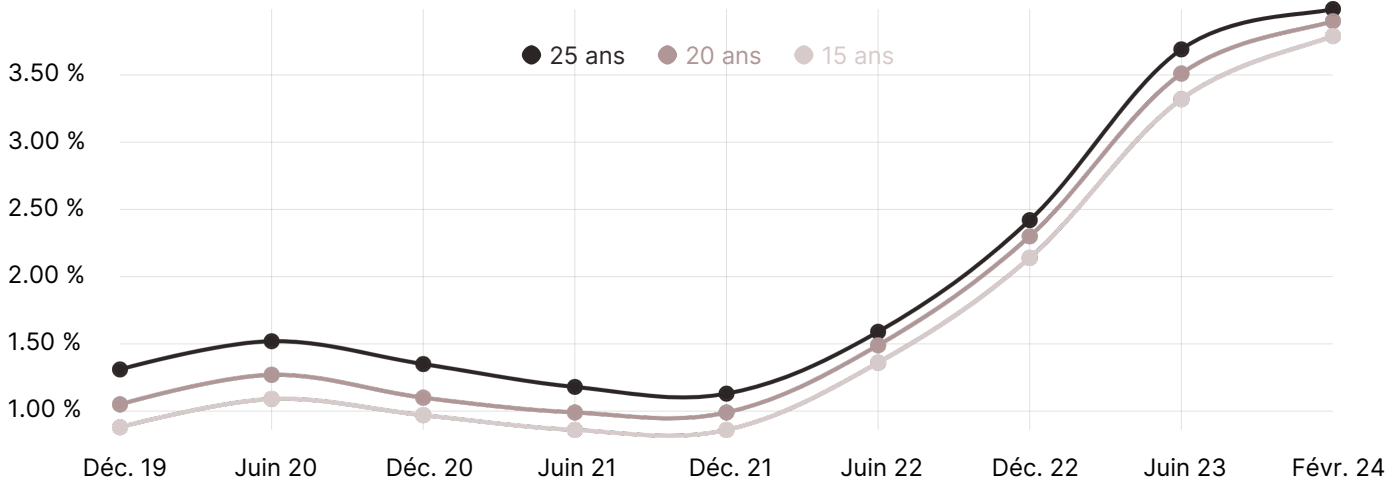
- Localisation: Lannemezan
- Type: Maison
- Nb de pièces: Plus de 5
- Prix de vente: 150 k€ à 185 k€
- Surface habitable: 120 m² à 180 m²

Ventes passées	Taux	Prix de vente moyen	Revenu net requis
2023 1 ventes similaires	3.69%	202 800 €	2 960 €/mois
2022 2 ventes similaires	1.59%	183 150 €	2 115 €/mois
2021 2 ventes similaires	0.99%	206 100 €	2 216 €/mois
2020 3 ventes similaires	1.52%	160 950 €	1 843 €/mois
2019 1 ventes similaires	1.39%	162 900 €	1 837 €/mois





Évolution des taux d'emprunt



Source : L'Observatoire Crédit Logement / CSA

Profil acquéreur • 165 000 €

Revenu mensuel net

2 486 €

Mensualité max (35%)

870 €

Durée du prêt

25 ans

2 486 € / mois • Impact des taux sur le prix d'achat

	Revenu net	Taux	Prix de vente
Aujourd'hui •	2 486 €	3.99 %	165 000 €
2023	2 486 €	3.69 %	170 317 €
2022	2 486 €	1.59 %	215 276 €
2021	2 486 €	0.99 %	231 151 €

Coût total d'acquisition **261 030 €**

165 000 € • Impact des taux sur le revenu requis

	Revenu net	Taux	Prix de vente
Aujourd'hui •	2 486 €	3.99 %	165 000 €
2023	2 408 €	3.69 %	165 000 €
2022	1 905 €	1.59 %	165 000 €
2021	1 775 €	0.99 %	165 000 €





Synthèse

Prix de vente



Avis de valeur

Mes recommandations

Mettre en avant la reprise de l'activité de la Pizzeria afin d'augmenter le prix de vente de 25.000 € net vendeur

Votre bien

Net vendeur

de **149 000 €** à **168 000 €**



Pour plus d'informations, contactez-moi :

Patrick PERRET
06 83 64 02 43
patrick@abafim.com



Ce document a été réalisé à partir des données du marché immobilier de votre secteur publiées sur le web, ainsi que les données de transactions immobilières (DVF) fournies par le gouvernement. Les données du marché immobilier sont mises à jour en temps réel afin de suivre au plus près ses évolutions par le service Cadastre.com. Les indicateurs et estimations de cette étude sont communiqués sous l'entière responsabilité du professionnel.

"Cet avis de valeur ne constitue pas une expertise immobilière"



Choisissez entre Flexibilité et Stratégie Optimisée

Nous offrons deux options adaptées à vos besoins : le Mandat Simple pour une vente flexible et le Mandat Exclusif pour une approche optimisée et approfondie, garantissant une stratégie de vente optimale.

Mandat Simple

Accompagnement

- ✓ Démarches administratives
- ✓ Sélection des acquéreurs sérieux
- ✓ Organisation des visites
- ✓ Assistance dans la négociation des offres

Contenu de l'annonce

- ✓ Photos professionnelles
- Videos professionnelles
- Visite virtuelle
- Prise de vue par drone
- Plan en 2D
- Home Staging virtuel

Diffusion

- Maintien de l'annonce en tête de liste
- Diffusion dans nos newsletters
- Contenu sur les réseaux sociaux
- Fiche et photos du bien en vitrine
- ✓ Partage du mandat auprès de notre réseau

Mandat Exclusif

Accompagnement

- ✓ Démarches administratives
- ✓ Sélection des acquéreurs sérieux
- ✓ Organisation des visites
- ✓ Assistance dans la négociation des offres

Contenu de l'annonce

- ✓ Photos professionnelles
- ✓ Videos professionnelles
- ✓ Visite virtuelle
- ✓ Prise de vue par drone
- ✓ Plan en 2D
- ✓ Home Staging virtuel

Diffusion

- ✓ Maintien de l'annonce en tête de liste
- ✓ Diffusion dans nos newsletters
- ✓ Contenu sur les réseaux sociaux
- ✓ Fiche et photos du bien en vitrine
- ✓ Partage du mandat auprès de notre réseau



Mandat Simple

Suivi client

- Rapport de diffusion hebdomadaire
- ✓ Rapport de diffusion mensuel
- Suivi de visite instantané
- ✓ Suivi de visite hebdomadaire

Mandat Exclusif

Suivi client

- ✓ Rapport de diffusion hebdomadaire
- ✓ Rapport de diffusion mensuel
- ✓ Suivi de visite instantané
- ✓ Suivi de visite hebdomadaire