

AVIS DE VALEUR GOUDON

À la demande de Mr DUPOUEY
Établi le 24 avril 2024



Patrick PERRET

 06 83 64 02 43

 patrick@abafim.com



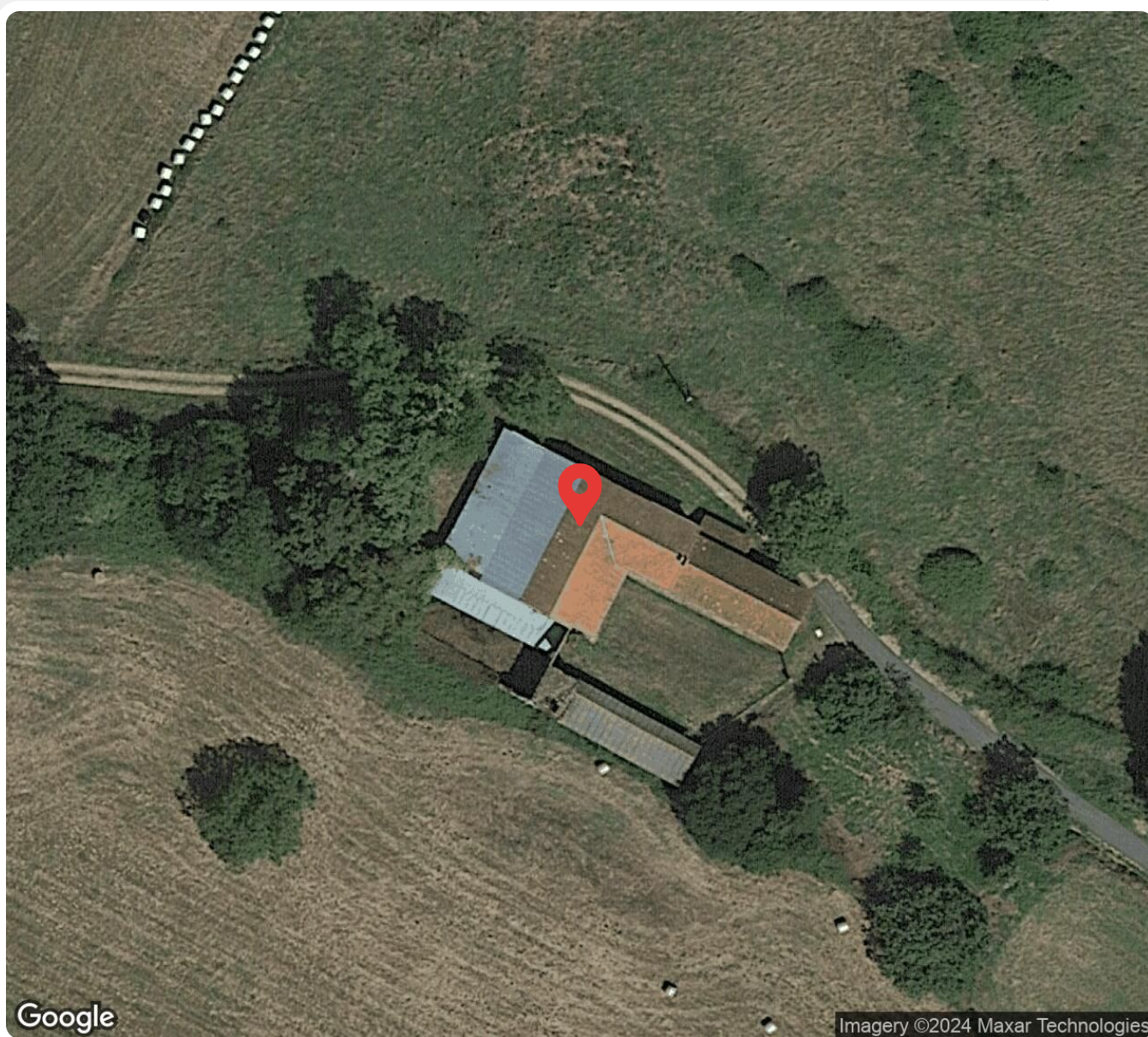
140 m²



6 pièces



264 296 m²



Google

Imagery ©2024 Maxar Technologies

Chem. du Turon, 65190 Goudon

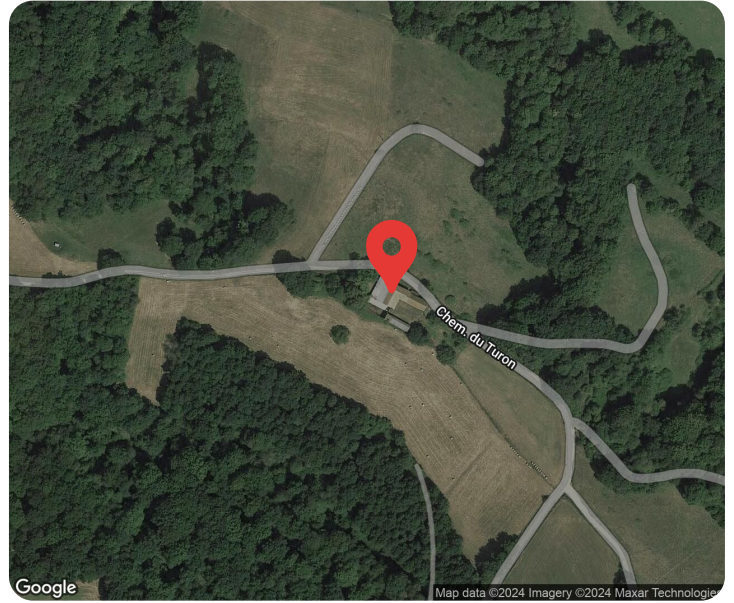


Chem. du Turon, 65190 Goudon

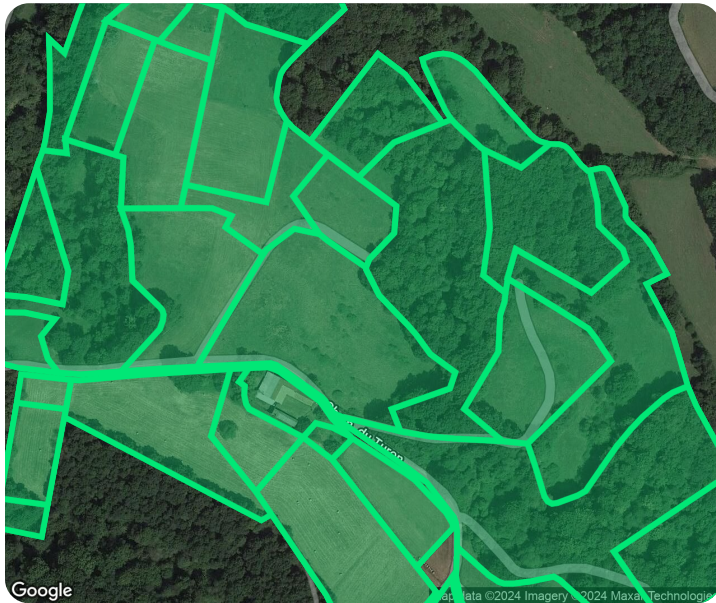
Plan



Vue aérienne



Informations cadastrales



Code Insee	Section	Numéro	Superficie
65206	A	424	8 625 m ²
65206	A	423	3 010 m ²
65206	A	422	2 040 m ²
65206	A	420	3 700 m ²
65206	A	421	560 m ²
+ 34 autres parcelles			
Superficie totale			264 496 m²





Maison 6 pièces de 140 m² sur un terrain de 264 296 m²



RDC+1 étage



Surface 140 m²



6 pièces



Surface 264 296 m²



2 chambres

1850

Construction

Description

Ancienne ferme modernisée dans les années 50, nécessitant une rénovation totale.

Intérieur



État **Rénovation à prévoir**



1 Cuisine



1 Salle de bain



1 WC

Caractéristiques



Vue **Dégagée**



Niveau sonore **Très calme**



Orientation **Sud-Ouest**



Standard des commodités / transports

Extérieur



État **Rénovation à prévoir**



Annexes **300 m²**



2 Garages & **2** Emplacements de parking

Énergie & Charges



DPE **G** GES **G**



Chauffage Individuel



Type de chauffage **Au bois**



Racc. des eaux usées **Individuel**



Points forts

1. Situation
2. Vue
3. Terres
4. Calme
5. Isolé



Points à défendre

1. Travaux
2. peu de terres cultivables
3. bois avec essences peu valorisables
4. sécurité
5. Très Isolé







Accès aux services essentiels & Vie de quartier



Éducation

- Maternelle
- Élémentaire (2)

Commerces & Services

- Mairie (3)





Statistiques

Nombre d'habitants	1478 habitants
Nombre de bâtiments	623 bâtiments

Ménages

Nombre de ménage	626 ménages
Familles nombreuses	6 %
Ménage pauvre	14 %

Tranches d'âge

< 25 ans	26 %
entre 25 et 64 ans	48 %
> 64 ans	26 %

Constructions

Avant 1945	44 %
Entre 1945 et 1970	4 %
Entre 1970 et 1990	20 %
Après 1990	32 %

Types de bien

Maison	97 %
Appartement	3 %
dont logements sociaux	0 %

Accès à la propriété

Locataire	12 %
Propriétaire	88 %

Revenu net moyen par habitant

1 812 € /mois





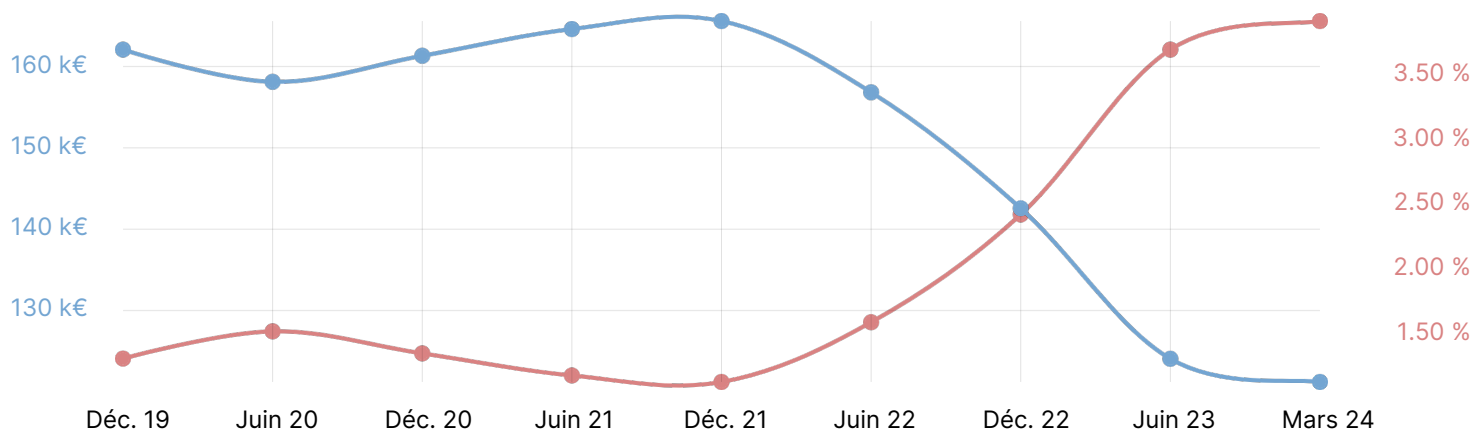
Emplacement

Revenu moyen • 1 811 €



Revenu net moyen par habitant • 1 811 € / mois

	Revenu net	Taux	Capacité d'emprunt sur 25 ans
Aujourd'hui •	1 811 €	3.91 %	121 000 €
2023	1 811 €	3.69 %	124 000 €
2022	1 811 €	1.59 %	156 000 €
2021	1 811 €	0.99 %	168 000 €



Source : L'Observatoire Crédit Logement / CSA

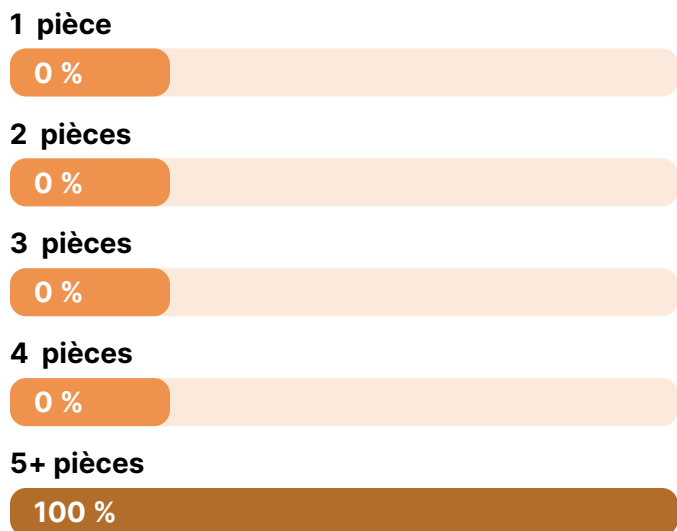


Patrick PERRET

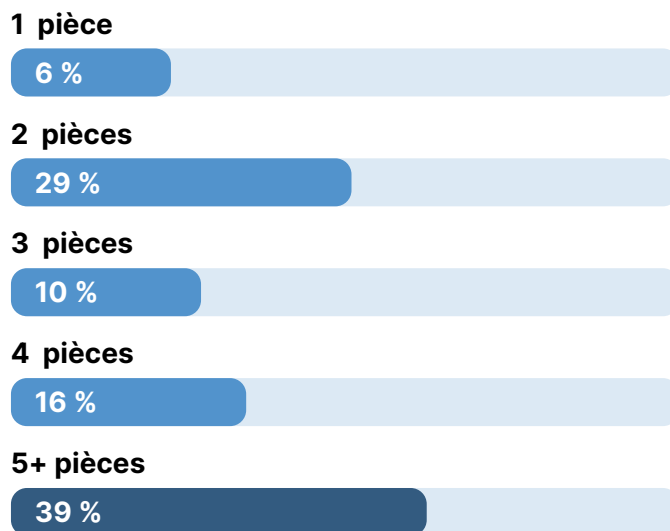
06 83 64 02 43
patrick@abafim.com



Maisons en vente



Maisons les plus recherchées





Goudon

Types de biens des annonces à la vente

6	Terrains	86 %
1	Maisons	14 %
0	Appart.	0 %
0	Autres	0 %

Maisons en vente • Nombres de pièces

1 pièce	0
2 pièces	0
3 pièces	0
4 pièces	0
5+ pièces	1

Maisons en vente • Nombre de nouvelles annonces

2022 • 2e Trimestre	2
2023 • 2e Trimestre	2
2023 • 3e Trimestre	3
2023 • 4e Trimestre	2

Maisons en vente • Prix moyen au m²

2022 • 2e Trimestre	2 387 €
2023 • 2e Trimestre	1 668 €
2023 • 3e Trimestre	1 384 €
2023 • 4e Trimestre	2 128 €





217 300 €

1 358 € /m²

Osmets

E Maison • 160 m² • 4 p

📈 Terrain 1500 m²

📅 1 j • 24/04/2024



108 000 €

1 113 € /m²

Lannemezan

🏠 Maison • 97 m² • 4 p

📈 Terrain 24775 m²

📅 55 j • 01/03/2024



110 000 €

909 € /m²

Burg

🏠 Maison • 121 m² • 4 p

📈 Terrain 15805 m²

📅 57 j • 29/02/2024



125 000 €

862 € /m²

Réjaumont

E Maison • 145 m² • 5 p

📈 Terrain 13000 m²

📅 4 mois • 30/11/2023





140 000 €

569 € /m²

Rabastens-de-Bigorre

Maison • 246 m² • 5 p

Terrain 40000 m²

63 j • 22/02/2024



Moyenne comparable

Prix de vente
140 060 €

Revenu requis
2 092 €/mois



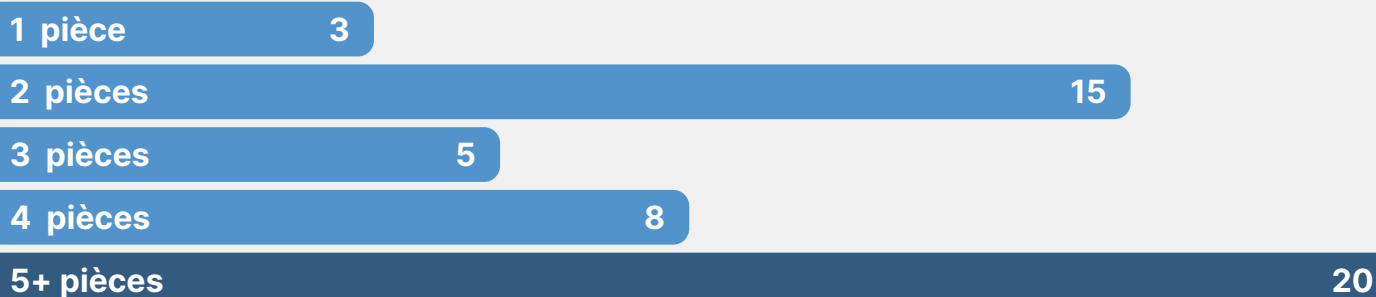


Goudon

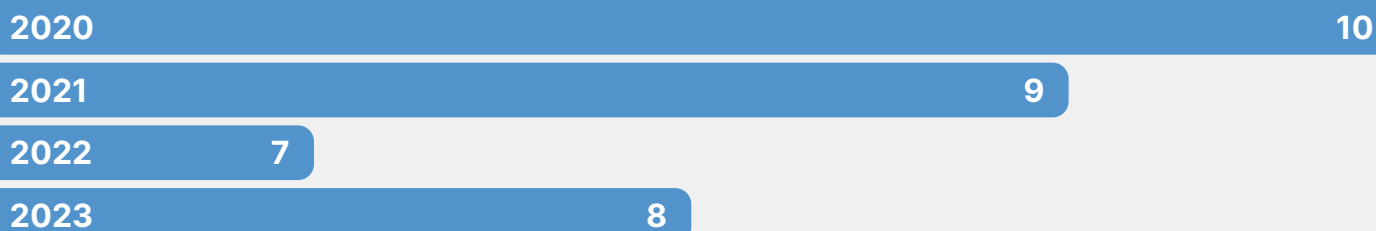
Type de biens vendus depuis 2014



Maisons vendues • Nombres de pièces



Maisons vendues • Nombre de vente

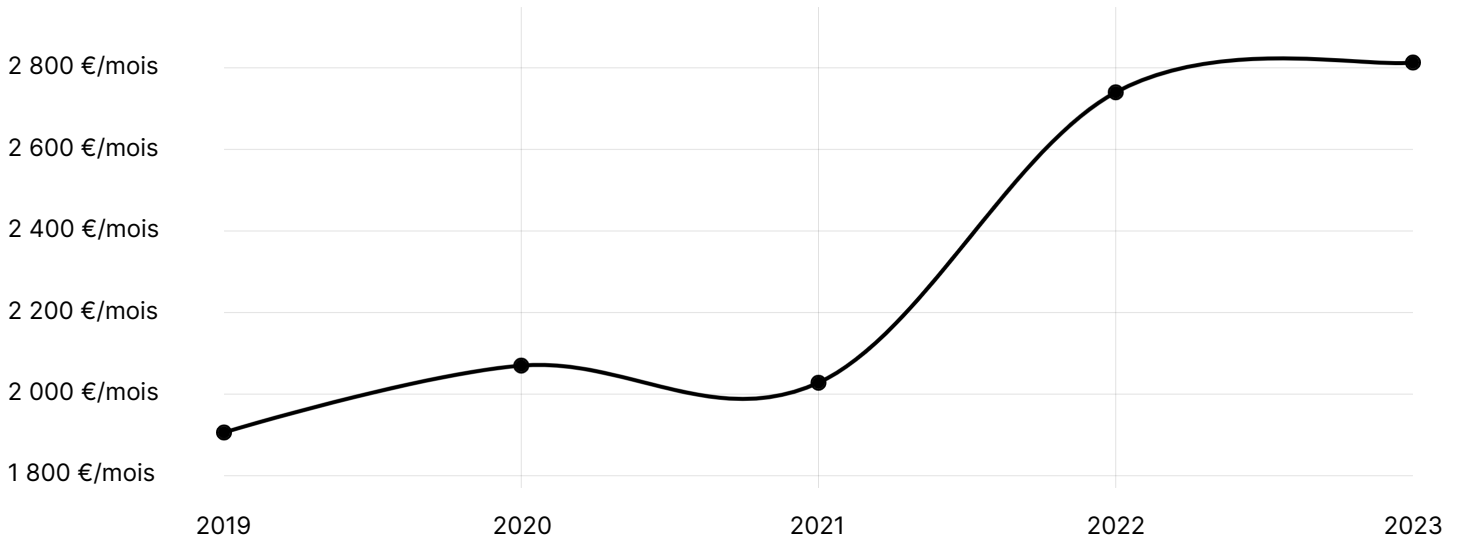


Maisons vendues • Prix moyen au m²





Évolution du revenu net requis



Filtres des ventes passées similaires

Localisation

Goudon et 5 km autour

Type

Maison

Nb de pièces

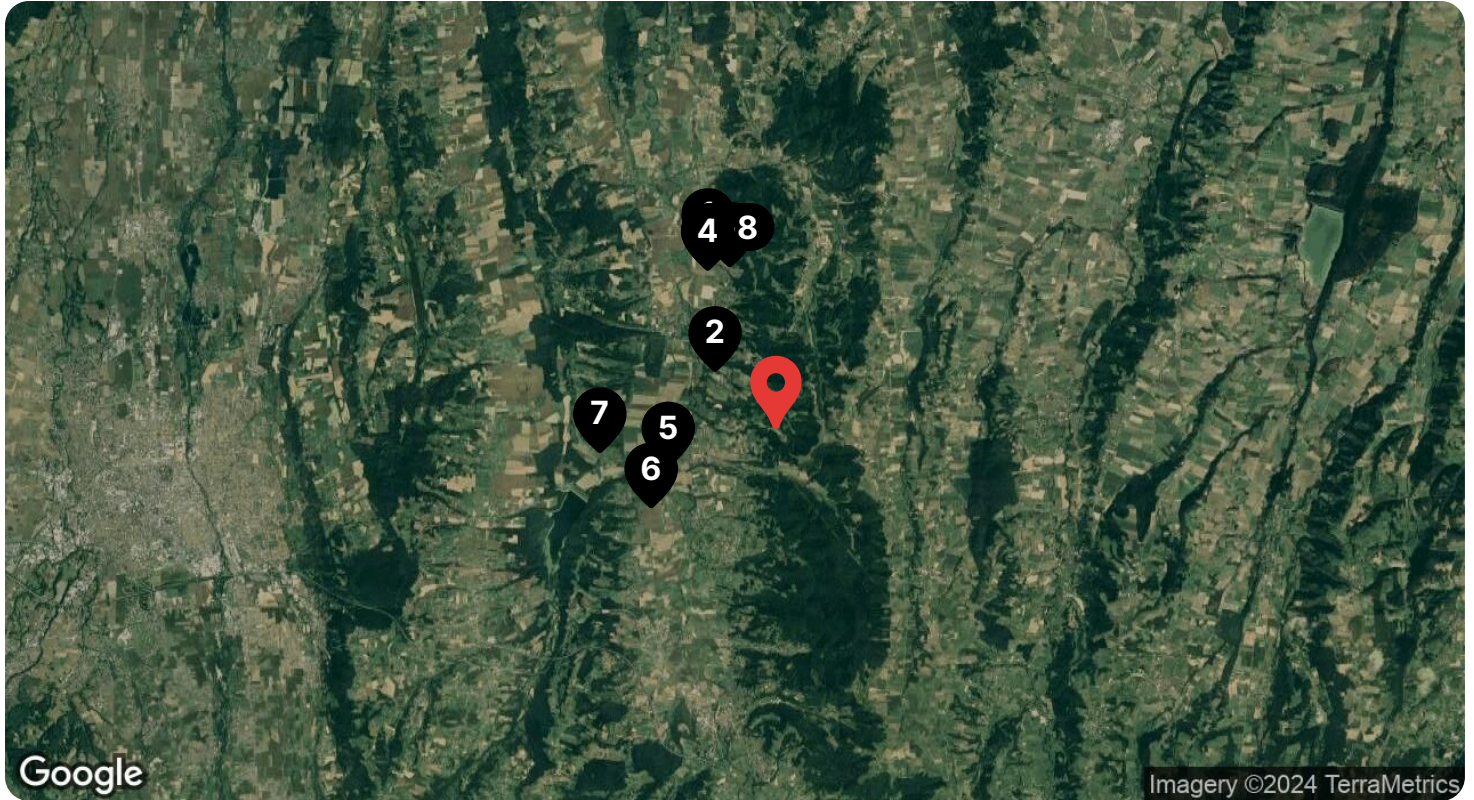
Moins de 6

Surface habitable

101 m² à 185 m²

Ventes passées		Taux	Prix de vente moyen	Revenu net requis
2023	70 ventes similaires	3.69%	192 780 €	2 813 €/mois
2022	104 ventes similaires	1.59%	237 300 €	2 740 €/mois
2021	88 ventes similaires	0.99%	188 580 €	2 028 €/mois
2020	51 ventes similaires	1.52%	180 740 €	2 070 €/mois
2019	121 ventes similaires	1.39%	168 980 €	1 906 €/mois
Synthèse • 2019 - 2023			194 460 €	2 296 €/mois





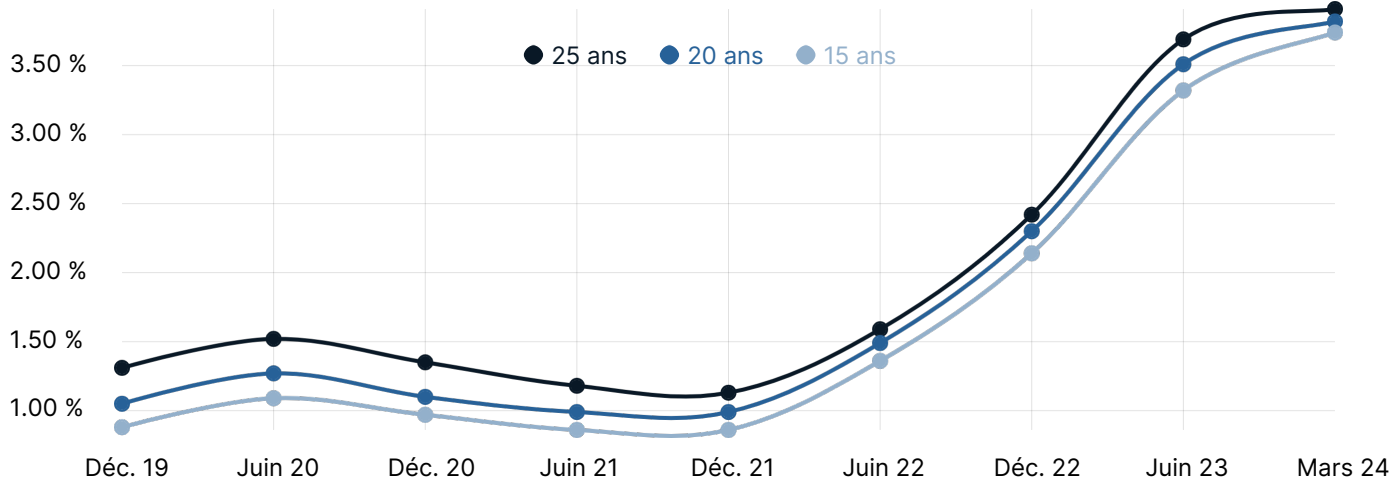
N°	Date	Description	Revenus requis	Prix de vente	Actualisé à 3.91%
1	12 / 22	Maison 136 m ²	2 829 €/mois	245 000 €	189 381 €
2	07 / 21	Maison 137 m ²	2 174 €/mois	202 150 €	145 527 €
3	06 / 19	Maison 120 m ²	2 143 €/mois	190 000 €	143 455 €
4	02 / 19	Maison 106 m ²	2 305 €/mois	204 400 €	154 328 €
5	01 / 19	Maison 153 m ²	1 511 €/mois	134 000 €	101 174 €
6	01 / 18	Maison 104 m ²	1 804 €/mois	160 000 €	120 804 €
7	07 / 16	Maison 123 m ²	2 651 €/mois	235 100 €	177 507 €
8	10 / 15	Maison 120 m ²	2 051 €/mois	181 900 €	137 339 €

Moyenne comparable	2 189 €/mois	194 069 € soit 1 579 €/m ²	146 527 € soit 1 192 €/m ²
---------------------------	---------------------	---	---





Évolution des taux d'emprunt



Source : L'Observatoire Crédit Logement / CSA

Profil acquéreur • 235 000 €

Revenu mensuel net

3 511 €

Mensualité max (35%)

1 229 €

Durée du prêt

25 ans

3 511 € / mois • Impact des taux sur le prix d'achat

	Revenu net	Taux	Prix de vente
Aujourd'hui •	3 511 €	3.91 %	235 000 €
2023	3 511 €	3.69 %	240 540 €
2022	3 511 €	1.59 %	304 036 €
2021	3 511 €	0.99 %	326 457 €

Coût total d'acquisition **368 655 €**

235 000 € • Impact des taux sur le revenu requis

	Revenu net	Taux	Prix de vente
Aujourd'hui •	3 511 €	3.91 %	235 000 €
2023	3 430 €	3.69 %	235 000 €
2022	2 714 €	1.59 %	235 000 €
2021	2 527 €	0.99 %	235 000 €





Calcul du prix

Prix de vente



Avis de valeur Goudon

Votre bien

Prix de vente de **244 444 €** à **277 778 €**

Honoraires **10 %**
à la charge du vendeur soit 24 444 € - 27 778 € TTC

Net vendeur de **220 000 €** à **250 000 €**



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