

1er décembre 2022

# Dossier d'estimation



## Bâtiment 13 chambres

 Maison  7 Rue de l'Église, 65350 Castelvieilh

**À l'attention de M. Jean-Marc CASTOR,  
Maire de Castelvieilh (65350)  
et de son Conseil Municipal**

David LAPOUTGE

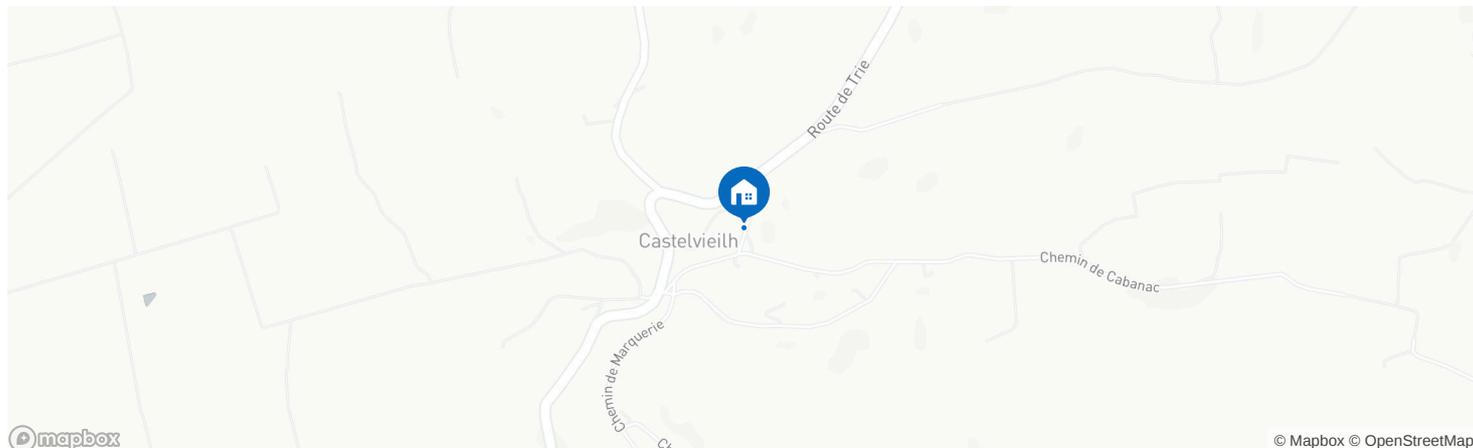
 0677806713  david-l@abafim.com





# Bâtiment 13 chambres

Maison 7 Rue de l'Église, 65350 Castelveilh



## Détails de la maison

15 Pièces

Nombre de niveaux : 2

Surface habitable : 250 m<sup>2</sup>

Surface de terrain : 1 871 m<sup>2</sup>

Année de construction : 1970

Piscine

## Prestations et Etat

Cuisine	★★★★ Standard	★★★ Bon état
SdB / SdE	★★★★ Standard	★★★ A rénover
Sol	★★★★ Standard	★★★ A rénover
Fenêtres	★★★★ Standard	★★★ Bon état
Structure	★★★★ Standard	★★★ Bon état



## Description

Nous regarderons ici le cas où la fosse septique a été incluse sur le terrain et le chemin municipal détourné.

Cette bâtisse à usage municipal, située rue de l'Eglise à Castelveilh (65350) est résolument atypique.

Le nombre de chambres (13) tend à limiter son usage à des acheteurs professionnels et non pas à des particuliers.

Ceci implique des travaux pour les contraintes de sécurité et des mises aux normes d'utilisation pour l'accueil du public dans un cadre légal.

Cet aspect lié aux normes, nécessitera beaucoup de travaux et aura un impact important sur le prix de vente.

La localisation au centre d'un village pour un bâtiment pouvant accueillir autant de public ne sera pas nécessairement un avantage pour les acheteurs, de même que la superficie du terrain, pas très grande sur la commune de Castelveilh.

Les toits sont en tuiles.

Le chauffage est au Gaz avec une citerne.

Les menuiseries sont en pvc double-vitrage.

La piscine est à refaire.

La fosse septique n'est pas aux normes.

Par contre, la fosse est ici entièrement située sur un terrain d'un seul tenant, le chemin communal étant détourné sur la parcelle C403 au nord de la propriété (voir plans cadastral en annexes)

Cette propriété bénéficie de deux parcelles de bois (C114 & C117) un peu plus loin sur la commune pour une superficie de 24 954 m<sup>2</sup>.

Cela aidera certainement à convaincre des acquéreurs au regard de la crise énergétique actuelle.

Cette bâtisse dispose d'un potentiel intéressant, mais cette configuration atypique au coeur d'un petit village aura un impact limitant sur le nombre d'acheteurs potentiels intéressés et donc sur le prix de vente. Les professionnels capables d'investir et de financer en cash sur un tel projet étant peu nombreux.



Façade



Salle à manger



Cuisine



Communs



Une chambre



Une salle d'eau



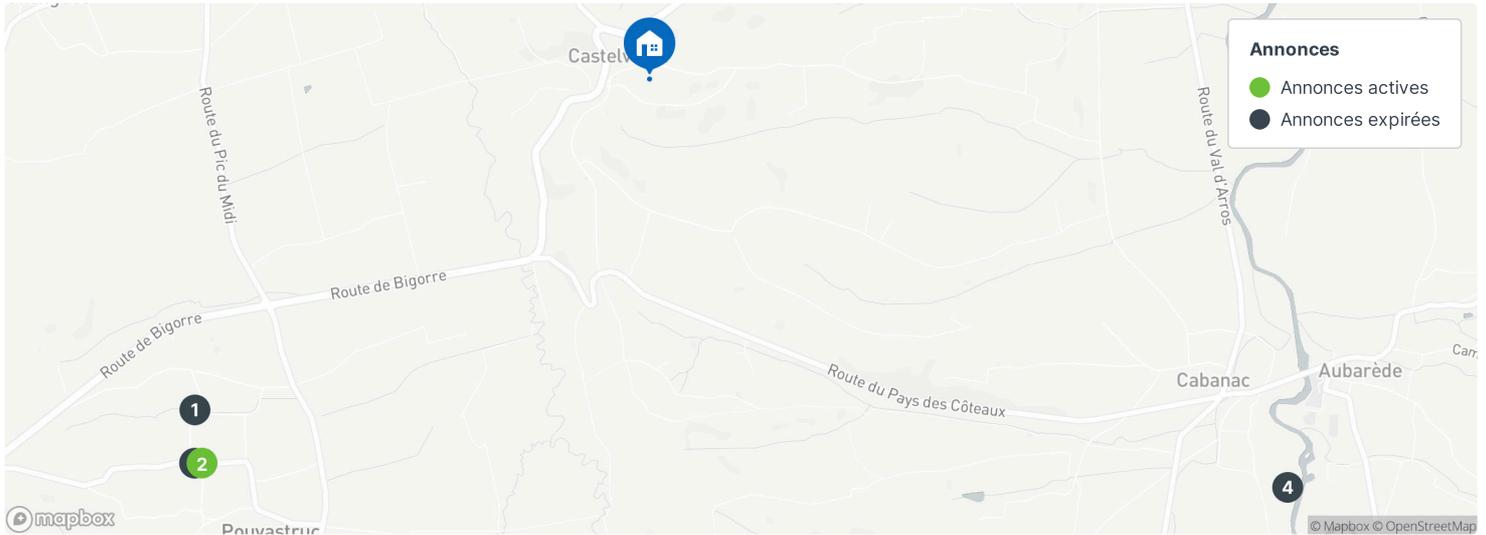
Une pièce en travaux



La fosse et le chemin



## Annonces comparables **NON VENDUES**



Moyenne de la sélection: Prix: **596,5 €/m<sup>2</sup>** Durée de publication (en jours): **51**

<b>1</b>		<b>Vente maison 8 pièces 258 m<sup>2</sup></b> L'adresse exacte est inconnue	<b>192 000 € • 744 € / m<sup>2</sup></b> 15 jours de publication (25.02.2022 - 11.03.2022)	258 m <sup>2</sup> 8 Pièces
<b>2</b>		<b>Vente maison Pouyastruc - Ann...</b> L'adresse exacte est inconnue	<b>160 000 € • 525 € / m<sup>2</sup></b> 17 jours de publication (19.11.2022)	305 m <sup>2</sup> 5 Pièces
<b>3</b>		<b>Maison 8 pièces 300 m<sup>2</sup></b> L'adresse exacte est inconnue	<b>177 000 € • 590 € / m<sup>2</sup></b> 166 jours de publication (17.06.2022 - 29.11.2022)	300 m <sup>2</sup> 8 Pièces
<b>4</b>		<b>Maison 8 pièces 330 m<sup>2</sup></b> L'adresse exacte est inconnue	<b>174 000 € • 527 € / m<sup>2</sup></b> 4 jours de publication (30.04.2022 - 03.05.2022)	330 m <sup>2</sup> 8 Pièces

Annonces publiées sur les principaux portails immobiliers et comparables à votre bien. Nous considérons une annonce comme comparable si le bien a un prix et une surface similaire.

## Annonce comparable **VENDU PAR ABAFIM**

**130 000 € / Vente**  
04/08/2021  
4 RTE DE BOUILH PEREUILH

**213 m<sup>2</sup>**  
Maison / 7 p

Dépendance

**700 m<sup>2</sup>**  
sols

**6 002 m<sup>2</sup>**  
jardins

Cette mutation contient des dispositions dans des parcelles adjacentes. La valeur foncière correspond au total.



## Avis de valeur

**165 000 €** (660 / m<sup>2</sup>)



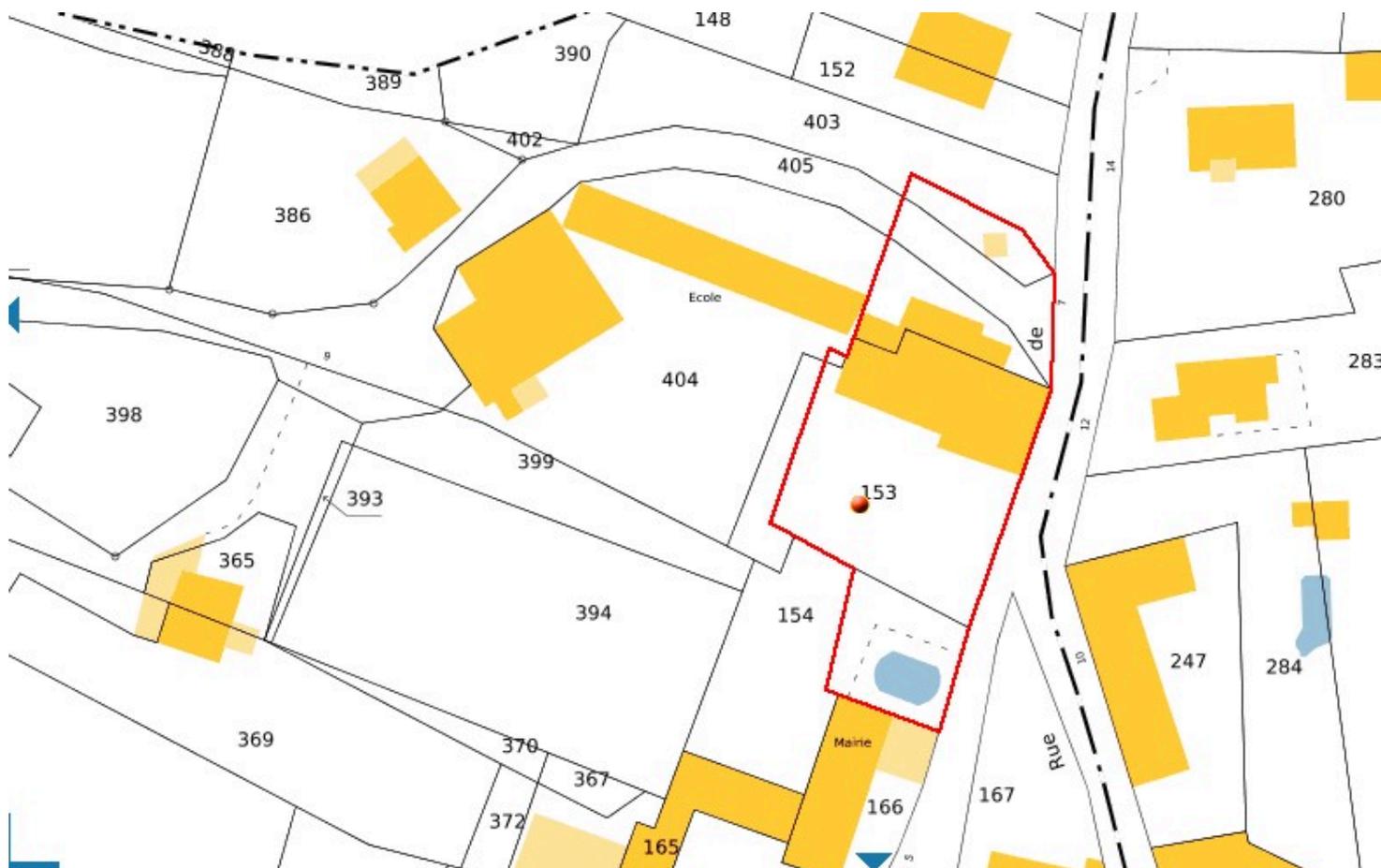
Fourchette basse : **140 000 €** (560 / m<sup>2</sup>)

Fourchette haute : **190 000 €** (760 / m<sup>2</sup>)

Le prix de ce bien est estimé à 165 000 € sur la base de l'analyse de biens comparables. La fourchette de prix estimée est entre 140 000 € et 190 000 €.



## Cadastre Déplacement Route



> Coordonnées en projection : RGF93CC43 X=1472407.88 ; Y=2235565.27  
> Coordonnées géographiques : WGS84 (GPS) DMS (43° 17' 9" N - 0° 11' 42" E) - Latitude = 43.285953 N - Longitude = 0.195097 E

► Veuillez cliquer pour commencer votre mesure de surface (3 points à définir).

Mesurer > Surfaces

Résultat de la mesure : 1871.45 mètres carrés (donnée indicative)

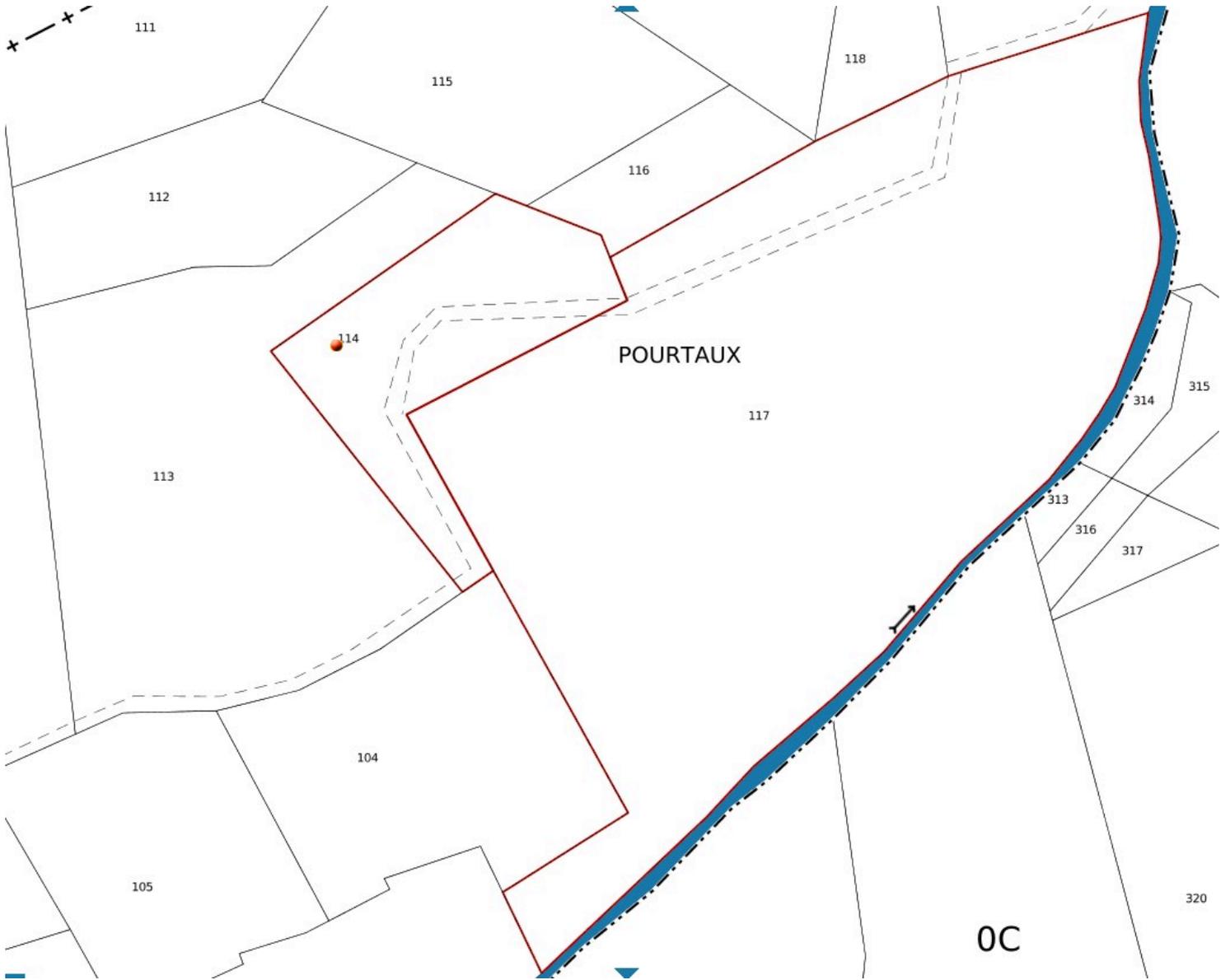


0677806713

David LAPOUTGE  
david-l@abafim.com



# Bois





## Bois Cadastre

cadastre.gouv.fr

Informations littérales relatives à 2 parcelles sur la commune :  
CASTELVIEILH (65).

### Références de la parcelle 000 C 114

Référence cadastrale de la parcelle

**000 C 114**

Contenance cadastrale

**3 322 mètres carrés**

Adresse



**POURTAUX  
65350 CASTELVIEILH**

### Références de la parcelle 000 C 117

Référence cadastrale de la parcelle

**000 C 117**

Contenance cadastrale

**21 632 mètres carrés**

Adresse

**POURTAUX  
65350 CASTELVIEILH**



## Cadastre Global



Vous remerciant pour votre confiance, nous restons à votre disposition pour toutes questions,  
Bien cordialement,

L'équipe Abafim,

Daniel FOURCADE

David LAPOUTGE