

1er décembre 2022

Dossier d'estimation **N°2**



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

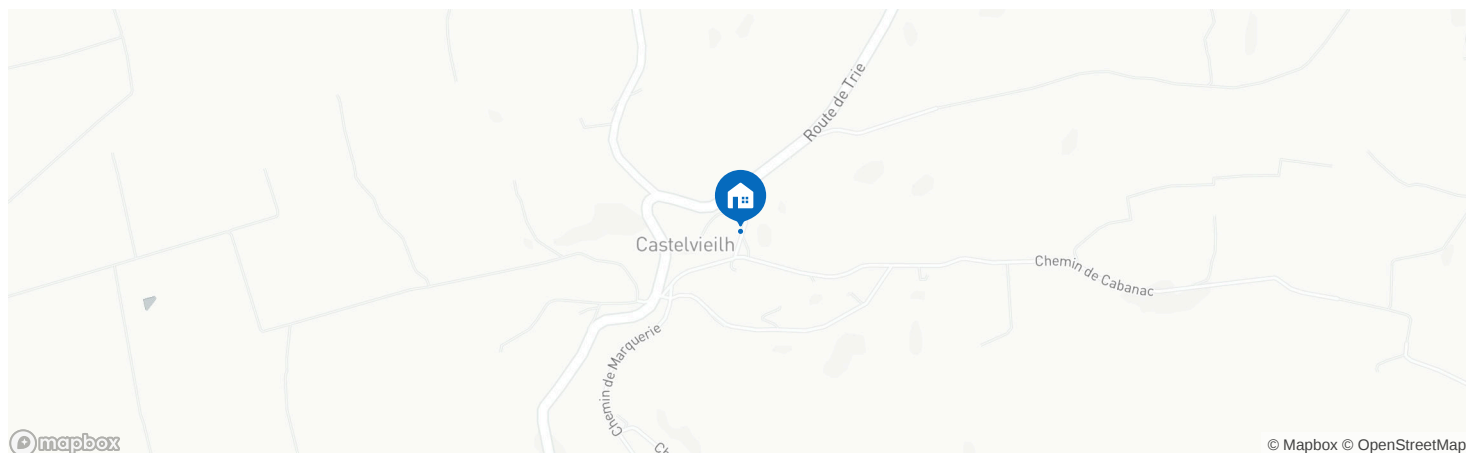
 0677806713  david-l@abafim.com





Bâtiment 13 chambres

Maison 7 Rue de l'Église, 65350 Castelveilh



Détails de la maison

15 Pièces

Nombre de niveaux : 2

Surface habitable : 250 m²

Surface de terrain : 1 871 m²

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 n'est pas incluse entièrement sur le terrain. Le chemin municipal n'est pas détourné et traverse la propriété, séparant la maison de la fosse septique.

Ceci aura nécessairement un impact négatif pour les acquéreurs et donc sur le prix de vente

Cette bâtisse à usage municipal, située rue de l'Eglise à Castelvieilh (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 Castelvieilh.

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 m². Cela aidera certainement à convaincre des acquéreurs au regard de la crise énergétique actuelle.

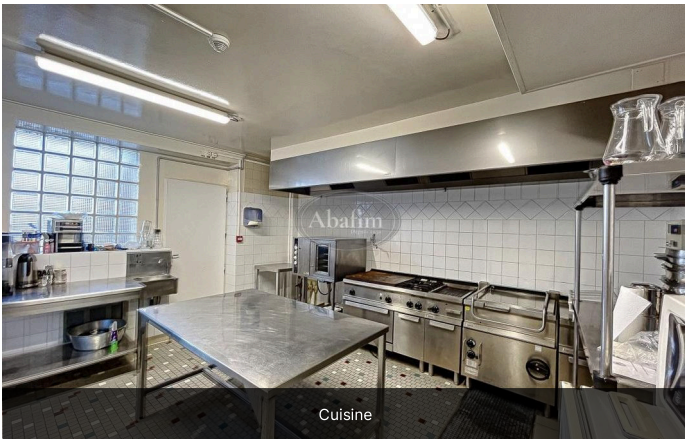
Cette bâtisse dispose d'un potentiel intéressant, mais cette configuration atypique au coeur d'un petit village aura un impact limitant sur le nombre d'acheteurs potentiels intéressés et donc sur le prix de vente. Les professionnels capables d'investir et de financer en cash sur un tel projet étant peu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



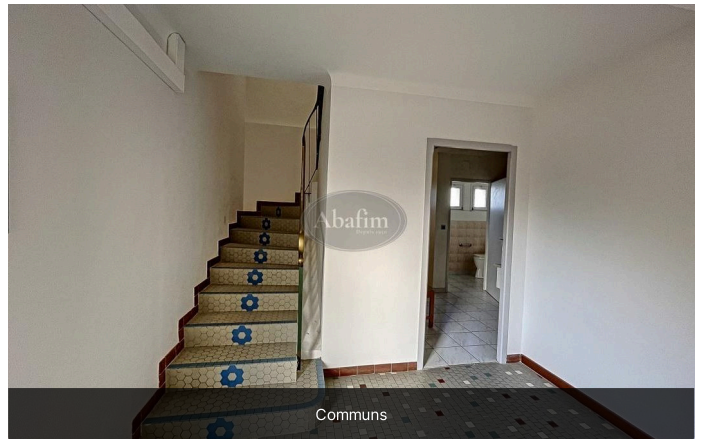
Façade



Salle à manger



Cuisine



Communs



Une chambre



Une salle d'eau



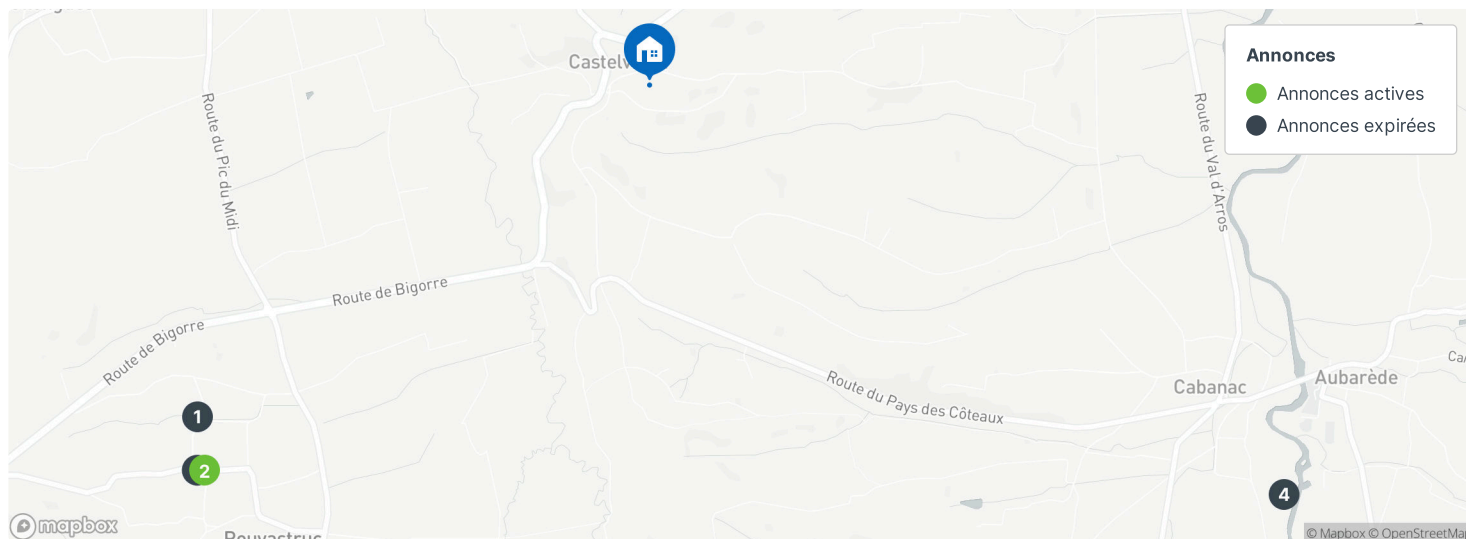
Une pièce en travaux



La fosse et le chemin



Comparables > Annonces comparables **NON VENDUES**



Moyenne de la sélection: Prix: **596,5 €/m²** Durée de publication (en jours): **51**

1		Vente maison 8 pièces 258 m² L'adresse exacte est inconnue	192 000 € • 744 € / m² 15 jours de publication (25.02.2022 - 11.03.2022)	258 m ² 8 Pièces
2		Vente maison Pouyastruc - Ann... L'adresse exacte est inconnue	160 000 € • 525 € / m² 17 jours de publication (19.11.2022)	305 m ² 5 Pièces
3		Maison 8 pièces 300 m² L'adresse exacte est inconnue	177 000 € • 590 € / m² 166 jours de publication (17.06.2022 - 29.11.2022)	300 m ² 8 Pièces
4		Maison 8 pièces 330 m² L'adresse exacte est inconnue	174 000 € • 527 € / m² 4 jours de publication (30.04.2022 - 03.05.2022)	330 m ² 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 m²
Maison / 7 p

Dépendance

700 m²
sols

6 002 m²
jardins

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



Avis de valeur

135 000 € (540 / m²)



Fourchette basse : **110 000 €** (440 / m²)

Fourchette haute : **160 000 €** (640 / m²)

Le prix de ce bien est estimé à 135 000 € sur la base de l'analyse de biens comparables. La fourchette de prix estimée est entre 110 000 € et 160 000 €.



Cadastre Sans Déplacement 02



> Coordonnées en projection : RGF93CC43 X=1472445.09 ; Y=2235552.62
> Coordonnées géographiques : WGS84 (GPS) DMS (43° 17' 9" N - 0° 11' 44" E) - Latitude = 43.285850 N - Longitude = 0.195560 E

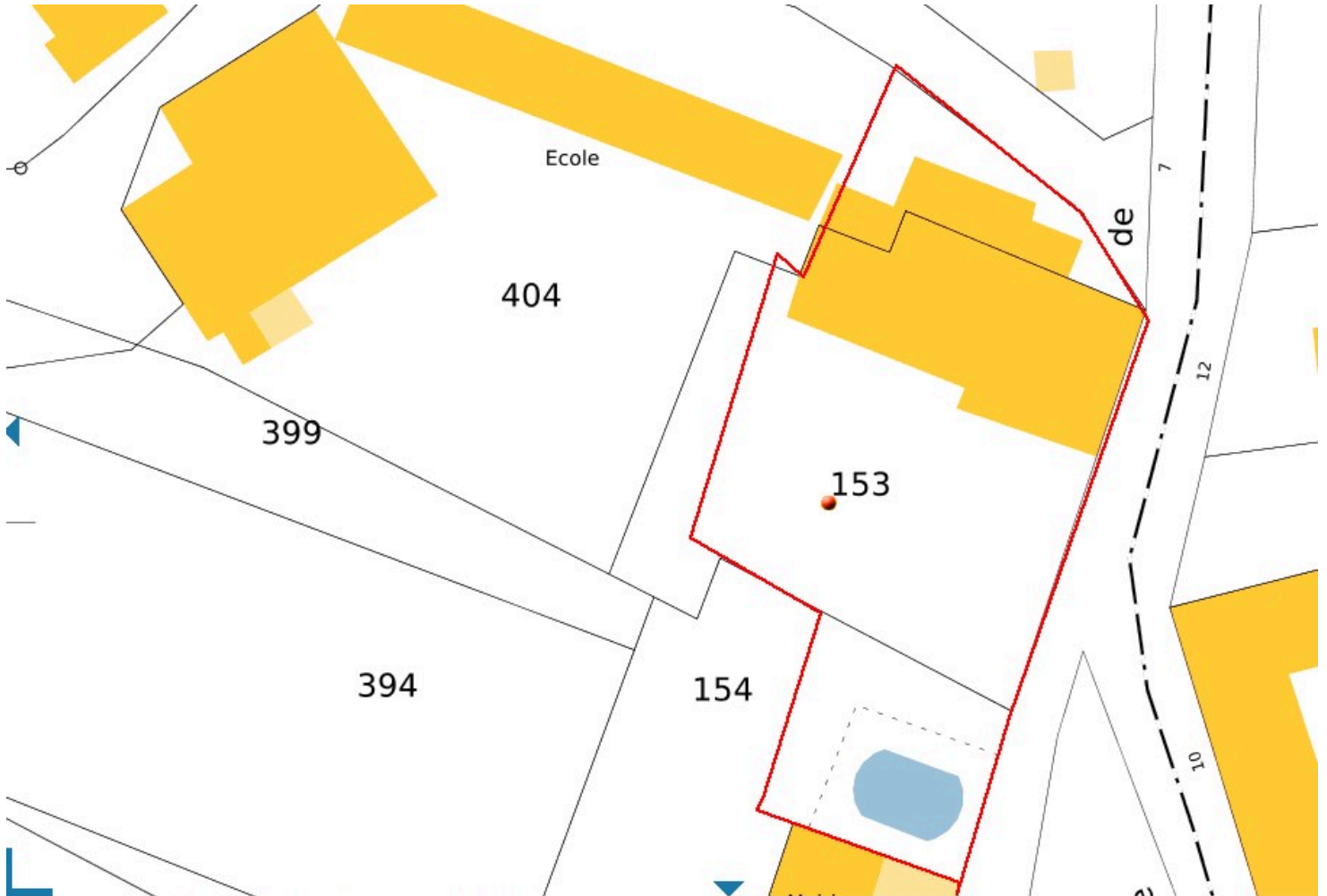
► [Veuillez cliquer pour commencer votre mesure de surface \(3 points à définir\).](#)

Mesurer > Surfaces

Résultat de la mesure : 261.76 mètres carrés (donnée indicative)



Cadastre Sans Déplacement



> Coordonnées en projection : RGF93CC43 X=1472455.06 ; Y=2235521.38
> Coordonnées géographiques : WGS84 (GPS) DMS (43° 17' 8" N - 0° 11' 44" E) - Latitude = 43.285572 N - Longitude = 0.195696 E

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

Mesurer > Surfaces
Résultat de la mesure : 1542.53 mètres carrés (donnée indicative)

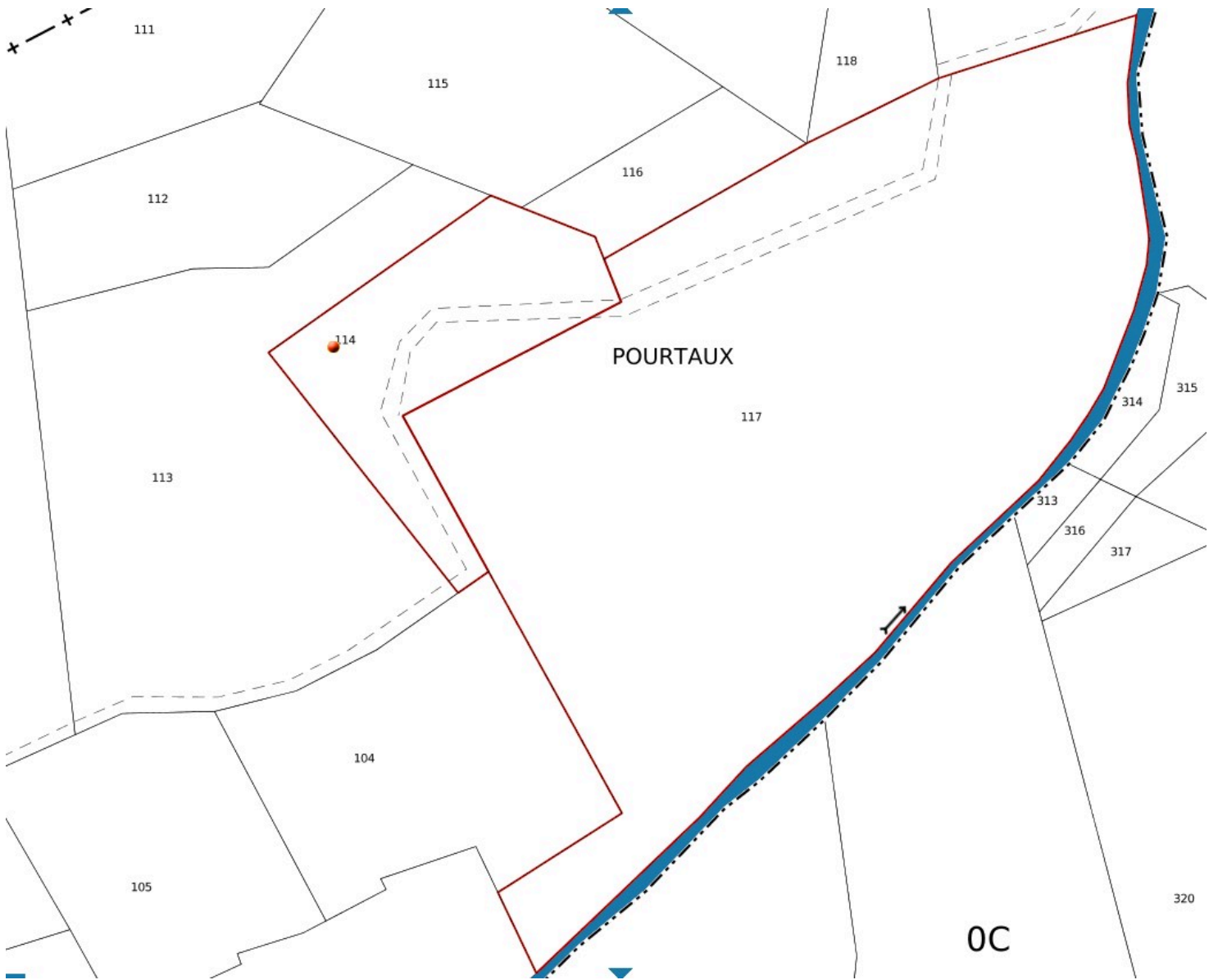


0677806713

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