

AGENCE IMMOBILIÈRE

Monsieur BERTHUS

CABINET JACQUES FIGUÈS

50, AVENUE DU GÉNÉRAL DE GAULLE - B. P. 3
47230 LAVARDAC
☎ 05 53 65 91 28 - FAX 05 53 65 30 34

PLACE DE LA MAIRIE
47600 NÉRAC - ☎ 05 53 65 38 76

NERAC, le 13 mars 2016

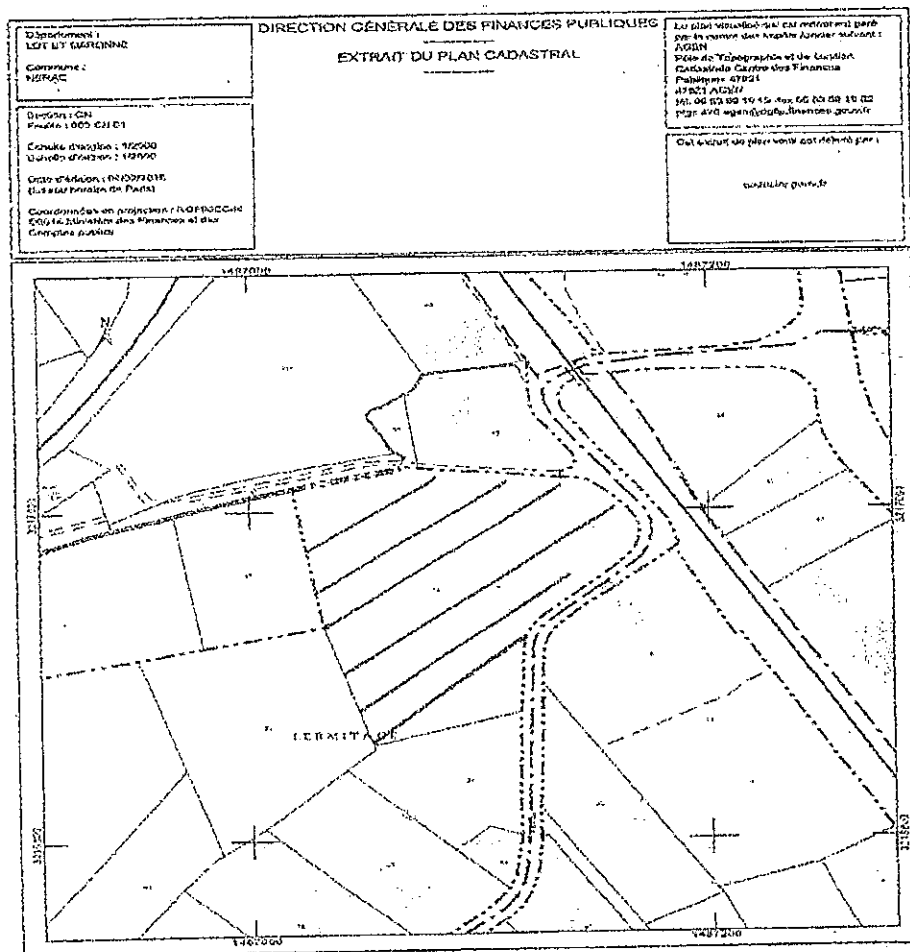
Monsieur,

Suite à la visite des biens de l'indivision PALLAS, du 13 Mars 2016, au lieu dit l'Hermitage, Cassanel, Bernadoux et au 7 rue Fontindelle 47600 NERAC.

A) Au lieu dit l'hermitage-47600 NERAC nous avons une parcelle de terre cadastrée section CN n° 51 pour 1 ha 66 ares 83 ca.

Cette parcelle n'est plus en zone constructible comme elle l'était en 2011, sa valeur n'est plus que celle d'un terrain non constructible soit un prix à l'hectare de 4 000 €.

Valeur de cette parcelle comprise entre 6 000 € et 6 500 €



ENAIM

B) Au lieu dit CAYROU 47600 NERAC, une parcelle boisée à dominante pins de taille moyenne, cadastrée section CN n°67 pour une contenance de 12 ha 31 a 04 ca, située dans une zone non constructible.

Je donne une valeur de 3 500 € l'hectare ce qui donne une valeur de 40 000 € à 45 000 €.

C) Au lieu dit CASSANEL, 47600 NERAC –section CN n°68 pour 9 ares 32 ca.

Zone NB (constructible).

Il s'agit d'un bâtiment édifié en briques qui autre fois était destiné à des bureaux en rez de chaussée avec une partie habitation.

Rez de chaussée : Grande pièce 106m² environ + garage de 14m².

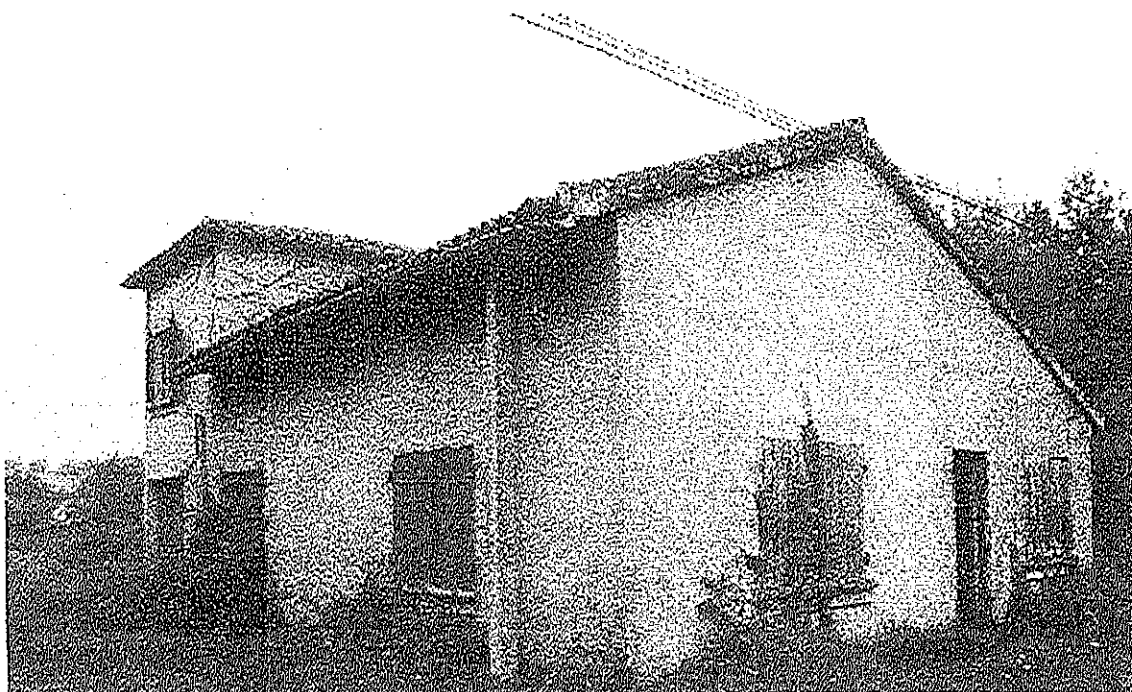
Au 1^{er} étage : 3 pièces.

Superficie totale = 106m² environ.

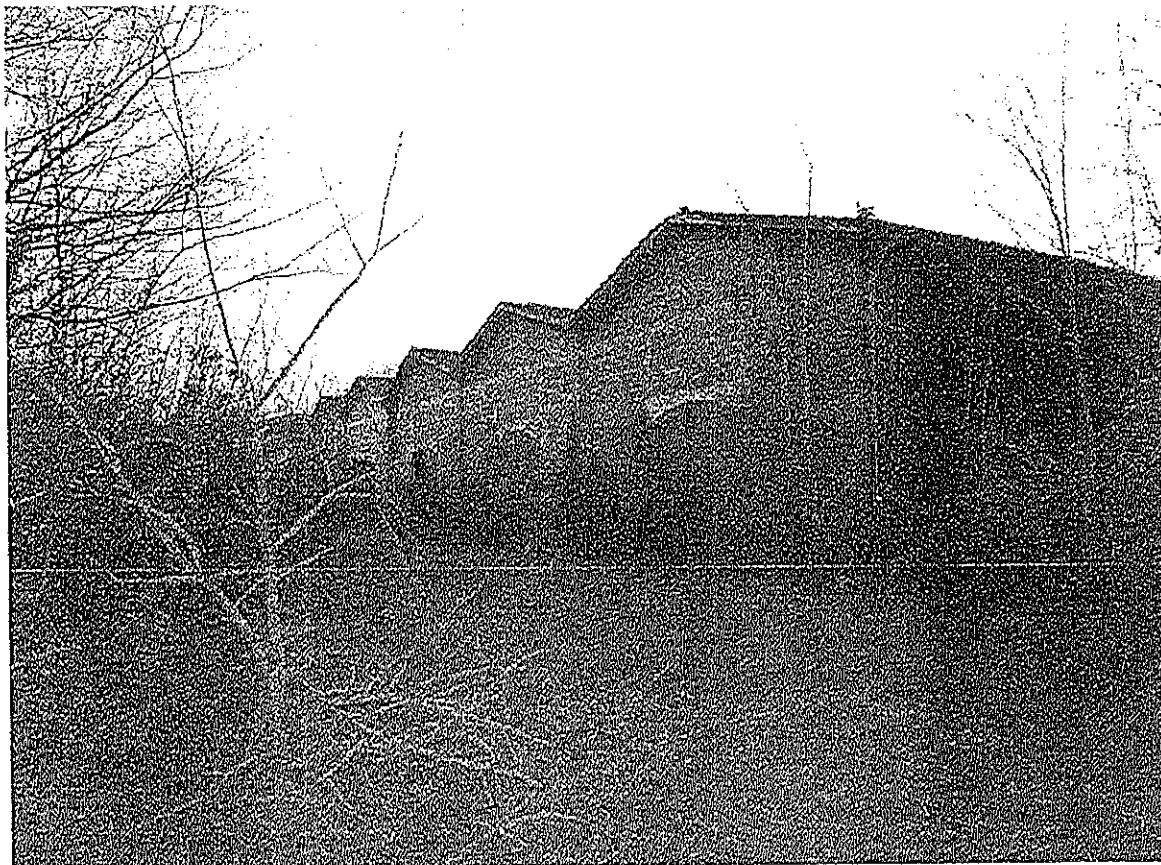
Terrain autour.

Sous réserve d'un permis de construire ou la réhabilitation de ce bâtiment, car si le gros œuvre est en bon état il faut prévoir une restauration complète de l'intérieur (chauffage, électricité, isolation, décoration....) en effet ce bâtiment est à l'abandon depuis de nombreuses années.

La valeur de ce bien se situe entre 45 000 € et 55 000 €.



D) Au lieu dit CASSANEL , section CN n°71 pour 1 ha 02 a 33 ca, zone NB.
Il s'agit de vieux entrepôts édifiés en briques revêtus d'une couverture en tuiles.
Le premier bâtiment fait environ 700m² et le second environ 200m².
Le tout sur un terrain d'un hectare.
La valeur de cet ensemble se situe entre 60 000 € et 70 000 €.



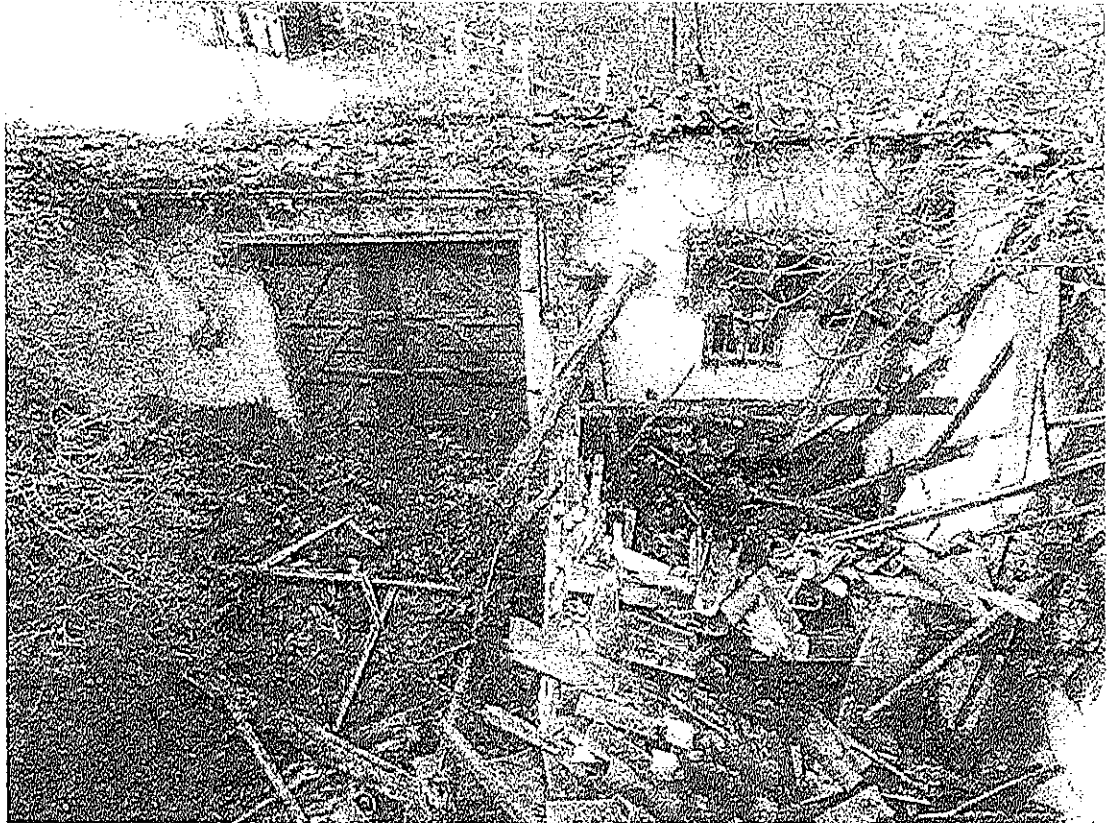
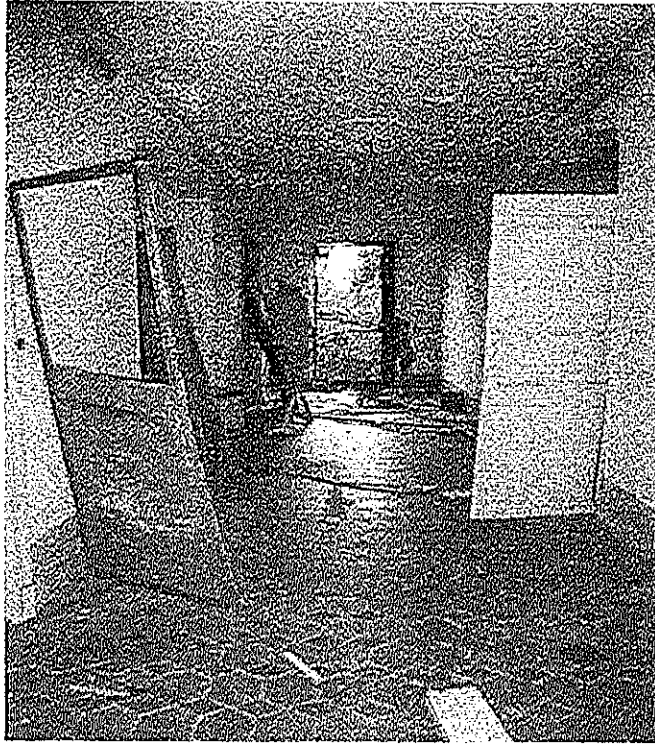
E) Au lieu dit Cassanel-47600 NERAC, section CN n°103,70,51,52, et 53 pour une contenance totale de 5 ha 79 a 85 ca.

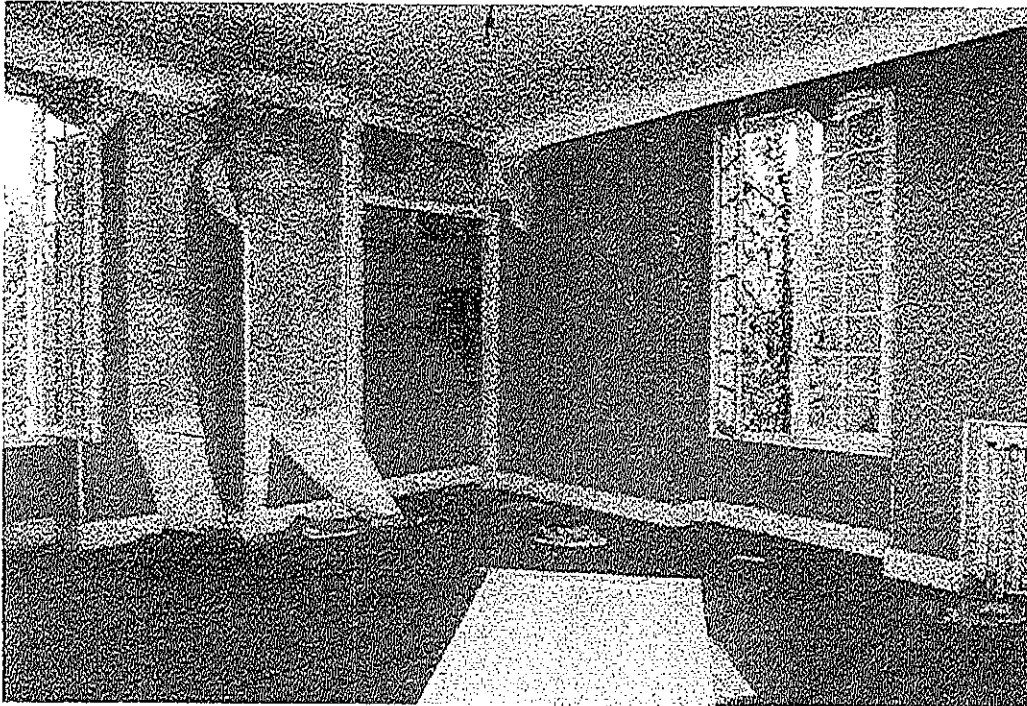
Il s'agit d'une maison d'habitation de maître avec dépendances attenantes, un pigeonnier, 2 petites maisons, superficie habitable : 260 m² habitables. Dépendance 220m² + 240m², un pigeonnier + 2 petites maisons de gardien.

Maison principale : entrée+ dégagement de 52m², cuisine 20m², Salon 20m², séjour 20m², bureau 20m².

1^{er} étage : palier + dégagement 27m², 1 chambre 18m².

Chambre 20m², salle d'eau-W.C 9 m², chambre 21m², chambre 21m², cabinet de toilette 12m² environ. Grenier.





Photos faites en 2016

La maison c'est beaucoup dégradée en 5 ans !!!!

Commentaires :

A 2,5 km du centre ville de NERAC, en campagne, nous avons une maison de maître avec 2 dépendances attenantes, un pigeonnier, 2 petites maisons, sur un parc de 5,5 hectares non Entretenu.

.L'habitation principale a le gros œuvre en bon état par contre des travaux importants sont à prévoir pour l'intérieur (tous les sols du rez de chaussée, l'installation du chauffage, toute l'électricité, les fenêtres sont à changer (simple vitrage), toute la décoration intérieure, la cuisine à aménager et les salles de bains à refaire....)

Compte tenu de ces éléments, le prix estimé se situe entre :

200 000 € et (deux cent mille euros) et 230 000 € (deux cent trente mille euros).

Ces estimations ont été faites sous réserve d'un état parasitaire concernant les termites, d'un diagnostic santé amiante, d'un diagnostic plomb, un plan des risques naturels et technologiques majeurs, un état de l'installation intérieure électrique et de gaz, ainsi qu'une enquête assainissement.

Pour le cas où ceux-ci seraient positifs ou constateraient des nuisances, il y aurait lieu d'appliquer une décote.

Veuillez agréer, Monsieur, mes sincères salutations.

Maité FREUCHET