

Département :
VAR

Commune :
OLLIOULES

Section : CN
Feuille : 000 CN 01

Échelle d'origine : 1/500
Échelle d'édition : 1/500

Date d'édition : 10/12/2019
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC43
©2017 Ministère de l'Action et des
Comptes publics

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Envoyé en préfecture le 18/12/2019

Reçu en préfecture le 18/12/2019

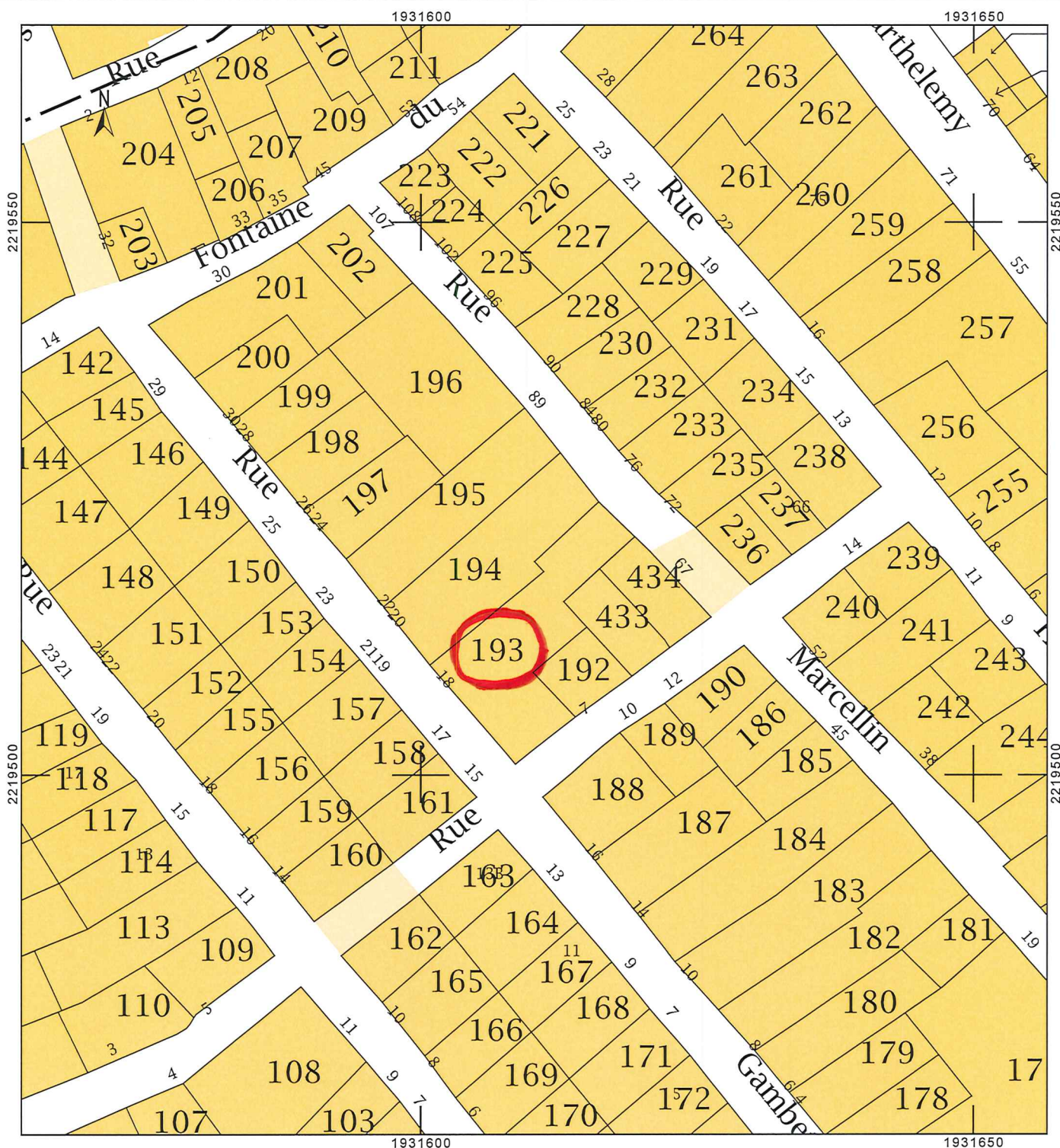
Affiché le

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
ID : 083-218300903-20191216-DELIBE201923-DE

TOULON
171 Avenue de Vert Coteau CS 20127
83071
83071 TOULON CEDEX
tél. 04 94 03 95 01 -fax
cdif.toulon@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr





Envoyé en préfecture le 18/12/2019
Reçu en préfecture le 18/12/2019
Affiché le
ID : 083-218300903-20191216-DELIBE201923-DE

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES

Pôle Métiers

Service : Service du Domaine

Adresse : Place Besagne

CS 91409

83056 TOULON CEDEX

Téléphone : 04.94.03.81.35

Fax : 04.94.03.81.86

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Nathalie TOURET

Téléphone : 04.94.03.82.59/ 06.25.13.84.30

Courriel : nathalie.touret@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. : 2019-090V1416

22 NOV 2019
COUVERTE AFFICHÉE

M. Le Maire, Adjoint
Secrétariat Général
Service du personnel
Etat Civil - Aff Diverses
Police Municipale
Gestion des Salles
Service Urbanisme
Service Financier
Service Immobilier
C.C.A.S. Emploi
Haut Gardiens
Ecoles
Restaurant Scolaire
Sapeurs Pompiers
Service des Sports
Services Techniques

le 21 novembre 2019

Le Directeur Départemental des Finances
Publiques du Var

à

Commune d'Ollioules
Hôtel de ville
Service de l'Urbanisme et Foncier
CS 40108
83191 OLLIOULES Cedex

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN : SIX APPARTEMENTS, DEUX LOCAUX PROFESSIONNELS, REMISE ET CAVE

ADRESSE DU BIEN : 18 RUE GAMBETTA, OLLIOULES

VALEUR VÉNALE : lot 1 : 75 500 €/ lot 2 : 75 800 €/ lot 3 : 4 500 €/ lot 4 : 213 500 €/ lot 5 : 79 200 €/ lot 6 : 217 700 €/ lot 7 : 80 000 €/ lot 8 : 300 000 €/ lot 9 : 105 000 €

1 - SERVICE CONSULTANT : COMMUNE D OLLIOULES
AFFAIRE SUIVIE PAR : SANDRINE MARSALLON

2 - Date de réception : 18 octobre 2019
Date de visite : 06 novembre 2019
Date de constitution du dossier « en état » : 06 novembre 2019

3 - OPERATION SOUMISE A L'AVIS DU DOMAINE - DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGE

Demande d'évaluation pour l'acquisition de six appartements et de deux locaux professionnels dans le cadre du projet de création d'un local dédié à la Maison du Patrimoine.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Commune de : OLLIOULES

Cadastre – Superficie :

Section	Parcelle	Superficie	Lieu-dit
CN	193	158 m ²	18 rue Gambetta

Nature – Situation :

Le bien est situé sis 18 avenue Gambetta sur la commune d'Ollioules. Le bien est au cœur du centre -ville d'Ollioules.

Il s'agit d'un immeuble de rapport composé :

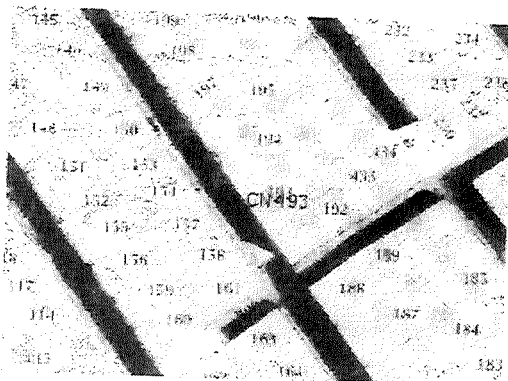
- au rez-de-chaussée : côté ouest un local professionnel d'une superficie de 55,95 m²(lot1) et d'une réserve d'une superficie de 9,6 m²(lot 3) et côté est un local professionnel de 40,85 m²et d'une cave de 44 m²(lot 2). Les locaux professionnels sont à l'état brut et nécessitent des travaux de réhabilitation pour être utilisés.
- au 1^{er} étage : côté ouest un appartement composé d'une cuisine aménagée avec une buanderie et de deux chambres d'une superficie de 76,25 m² (lot 4) et côté est un appartement de 28,30 m² (lot 5).
- au 2^{ème} étage : côté ouest un appartement composé d'une cuisine aménagée avec une buanderie et de deux chambres d'une superficie de 77,75 m² (lot 6) et côté est un appartement de 29,20 m² (lot 7).
- au 3^{ème} étage : côté ouest un appartement en duplex composé d'une cuisine aménagée avec une buanderie et de trois chambres d'une superficie de 120 m² (lot 8) et côté est un appartement en duplex de 42 m² (lot 9).

Les sols sont carrelés. Les appartements ont été refaits récemment et sont en bon en état.

La façade est bien entretenue. Les escaliers menant aux différents étages sont en tomettes.

Le chauffage est individuel et électrique.

Les huisseries sont en bois et les fenêtres sont en double vitrage.



5. SITUATION JURIDIQUE

- Propriétaire : BROUARD Claude et BROUARD Michel
- Origine de propriété : sans intérêt pour la présente évaluation.
- Situation locative:

Concernant l'appartement de 120m² : bail ayant commencé à courir le 07 décembre 2018 pour se terminer le 06 décembre 2021 moyennant un loyer annuel de 7 560 € HC soit 630 € par mois.

Concernant l'appartement de 42 m² : bail ayant commencé à courir le 01 février 2019 pour se terminer le 31 janvier 2022 moyennant un loyer annuel de 4 800 € HC soit 400 € par mois.

Les autres locaux sont inoccupés.

6 - URBANISME ET RESEAUX

PLU de la commune d'OLLIOULES : UA sans incidence car il s'agit d'un immeuble.

7 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison. Au cas particulier, cette méthode est utilisée car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

La valeur vénale du bien est estimée à :

N° LOT	Type de bien	Superficie en m ²	Montant arrondie
1	local professionnel	55,95	75 500
2	local professionnel	40,85	75 800
	cave	44	
3	réserve	9,6	4 500
4	appartement (1 ^{er} ouest)	76,25	213 500
5	appartement (1 ^{er} est)	28,3	79 200
6	appartement (2 ^o ouest)	77,75	217 700
7	appartement (2 ^o est)	29,2	80 000
8	Appartement (3 ^e ouest)	120	300 000
9	appartement (3 ^e est)	42	105 000

Une marge de négociation de 10 % est laissée à la libre appréciation du consultant.

8 - DURÉE DE VALIDITÉ

18 mois.

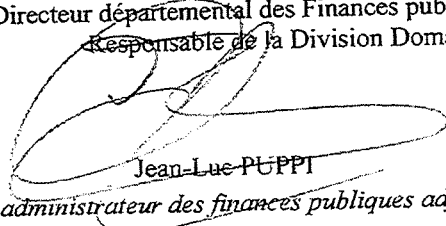
9 - OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques et par délégation,
Responsable de la Division Domaniale


Jean-Luc PUPPI
administrateur des finances publiques adjoint