



FINANCES PUBLIQUES



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité

Direction Générale Des Finances Publiques

ALBI , le 01/06/2022

Direction régionale / départementale des Finances Publiques
de

Pôle d'évaluation domaniale

Adresse :18 Avenue Charles de Gaulle 81013 ALBI
Cedex 9

Téléphone : 05 63 49 58 00

Mel:ddfip81.pole-evaluation@dgifp.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances
publiques Du TARN

à la

La commune d'ALBI.

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Valérie SAUSSOL

Téléphone :05 63 49 59 73

Courriel :valerie.saussol@dgifp.finances.gouv.fr

Réf. :OSE n° 2022-81004- 37889

DS n° 8711653

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)



Nature du bien :

Immeubles bâtis

Adresse du bien :

La Guitardié à ALBI 81000.

Valeur :

316 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au § détermination de la valeur)

1 - SERVICE CONSULTANT

affaire suivie par : PAPEIX Marc

2 - DATE

de consultation : 12/05/2022

de délai négocié :

de visite : oui le 20/05/2022

de dossier en état : 20/05/2022

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération : Acquisition amiable

3.2. Nature de la saisine : réglementaire

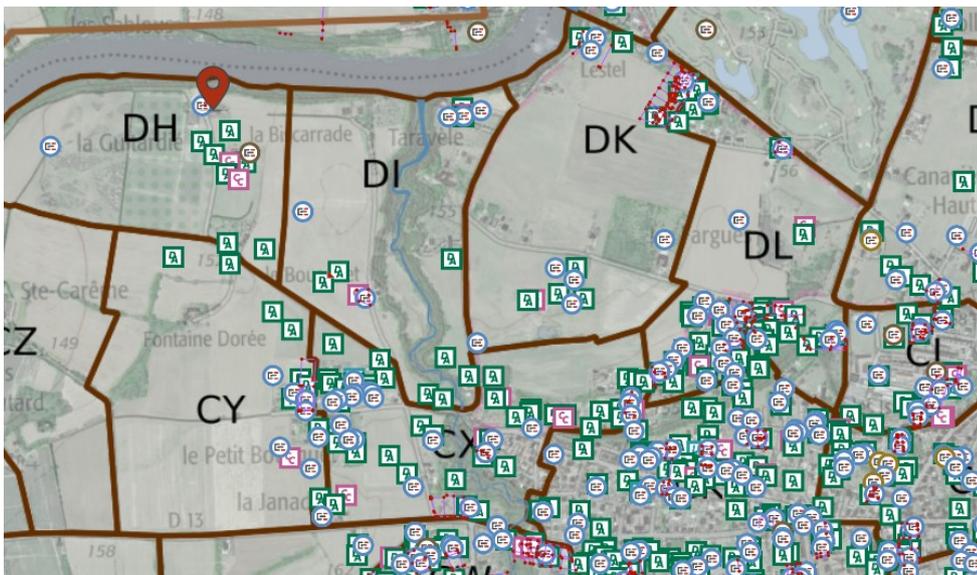
3.3. Projet et prix envisagé : Acquisition d'un ensemble immobilier situé au lieu-dit la Guitardié, à Albi. Cet ensemble immobilier se situant à la Plaine des Sports de la Guitardié représente un intérêt particulier pour la collectivité.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Albi est une ville qui se situe sur le Tarn non loin des vignobles de Gaillac, du plateau cordais et de la forêt de Grésigne.

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau



4.3. Références Cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
ALBI	DH 40	La Guitardié	683 m ²	Immeuble bâti
ALBI	DH 41	La Guitardié	935 m ²	Immeuble bâti
TOTAL			1 618 m ²	

4.4. Descriptif

Il s'agit d'une maison des années 1900, composée d'une cuisine, d'une salle d'eau, d'une salle à manger, d'un salon ; à l'étage 5 chambres dont deux avec une salle d'eau.

L'accès à l'étage se fait par deux escaliers intérieurs.

La superficie habitable de la maison est de 150 m² et la superficie pondérée est de 219 m², la maison est classée en catégorie 5 à savoir « *sans caractère particulier* » et de qualité de construction bonne.

Elle possède un garage de 70 m² sur le côté de la maison.

- chauffage central au mazout, les fenêtres du bas sont en PVC double vitrage contrairement à celle de l'étage.

La maison est actuellement occupée à titre gratuit et sera libre au moment de la vente.



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble : Pol DAUBEZE et Elisabeth VERIE

5.2. Conditions d'occupation : libre

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

Réglementation d'urbanisme applicable : PLU AG

- Périmètres de protection : non communiqué .
- Servitudes administratives ou de droit privé : non communiqué
- Réseaux et voiries : OUI
- Surface de plancher maximale autorisée : non communiqué

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

La valeur vénale est déterminée par la méthode de comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale ou locative à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée, car il existe un marché local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR : MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

Recherche PATRIM

Ref. enregistrement	Ref. Cadastre	Dept	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain	Surface utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)	Nature mutation	Groupe	Situation locative
8104P01 2018P00959	4//AM/255//	81	ALBI	38 RUE DE <u>CANTEPAU</u>	08/02/2018	1195	144	329 650	2289,24	Vente	Maison	Libre
8104P01 2019P01432	4//KR/367// 4//KR/369//	81	ALBI	5 CHE BAS DE SAINT <u>SALVADOU</u>	22/02/2019	1617	157	325 650	2074,2	Vente	Maison	Libre
8104P01 2020P03577	4//CH/217//	81	ALBI	37 RUE DE <u>TERSSAC</u>	04/06/2020	1063	121	258 000	2132,23	Vente	Maison	Libre

Les termes de comparaison sont sur Albi, dans un périmètre de 5 entre 1 063 m² et 1 617 m², seul les deux derniers termes sont retenus, il s'agit des plus récents, les maisons ne sont pas mitoyennes et elles sont situées en périphérie du centre-ville comme le bien à évaluer.

La moyenne des 2 termes est de 2 103 € / m² ;

(2074, 2 + 2132,23)/2

Le prix de la maison est évalué à 315 450 € arrondi à **316 000 €**.

150 m² x 2 103 € = 315 450 €

Titulaires de droit et occupant

Titulaires de droits	Occupant du local
MBBQ6P DAUBEZE/POL ELIEN/Propriétaire Indivision PAR MME DAUBEZE SOPHIE 0089 RUE DE LA RACHOUNE 81000 ALBI	occupation par le propriétaire (TH) M DAUBEZE,POL
MBDQNB VERIE/ELISABETH JEANNINE/Propriétaire Indivision PAR MME DAUBEZE SOPHIE 0089 RUE DE LA RACHOUNE 81000 ALBI	

Descriptif du local

Nature du local : Maison	Méthode d'évaluation :
Zone TEOM : taux plein	Coefficient de réduction :
Catégorie loi 48 :	Loyer de 48 en valeur de l'année :

Descriptif de la partie principale

n° de lot	Quote-part (numérateur)	Quote-part (dénominateur)	Affectation	Nbre de pièces	Surface (m ²)	Catégorie	N° du local type	Coeff. SP	Coeff. SG	Coeff. entretien	Correct. asc.	Equivalence superf. des élts de confort (m ²)	Surface pond. nette (m ²)	VL 70 retenue (€)	VL année (€)
			local à usage d'habitation	8	150	5	013	+ 000	- 010	110	+ 000	37	219	1 001	5 001

Éléments incorporés

	Surface	Pondération
Garage	70	0,6
Cave		
Grenier		
Terrasse		

Descriptif des dépendances

Nature	Surface (m ²)	Coeff. de pondération	Coeff. SP	Coeff. entretien	Equivalence superf. des élts de confort (m ²)

Recherche Homiwoo

Les termes retenus par l'application homiwoo ne peuvent pas être pris en considération.

En effet, il s'agit essentiellement de maisons neuves avec des terrains très petits (246 m² / 500 m²). L'analyse ne prend en compte que 3 grands terrains dans l'étude mais ces derniers correspondent à des maisons contemporaines.

05 – Sensibilité des prix

		T3-	T4	T5+
Entrée de gamme (1)	-	861 €/m ²	1 073 €/m ²	1 056 €/m ²
		1 613 €/m ²	1 519 €/m ²	1 438 €/m ²
	+	1 896 €/m ²	1 745 €/m ²	1 634 €/m ²
Milieu de gamme (1)	-	2 064 €/m ²	1 945 €/m ²	1 814 €/m ²
		2 202 €/m ²	2 094 €/m ²	1 979 €/m ²
	+	2 331 €/m ²	2 248 €/m ²	2 165 €/m ²
Haut de gamme (1)	-	2 505 €/m ²	2 414 €/m ²	2 364 €/m ²
		2 738 €/m ²	2 689 €/m ²	2 595 €/m ²
	+	3 507 €/m ²	3 239 €/m ²	3 117 €/m ²

Le prix appliqué à la maison située sur les parcelles DH 40 et DH 41 correspond à un prix milieu de gamme plus.

La maison n'est pas en parfait état, des travaux sont nécessaires à l'intérieur, cependant, elle est située dans un environnement agréable, calme, près du Tarn et bénéficie d'un espace extérieur intéressant.

Recherche annonces immobilières



Maison 6 pièces 140 m² Exclusivité AIC 81,Albi secteur recherché à 12 mn à pied du rond point
maladrerie,maison construction de maçon en 1976 de 140m2 habitables en demi niveau + grand garage et
cave sur un terrain plat ,clos et joliment arboré de 1630m2 .Cette villa indépendante de type 6 se compose
d'une entrée distribuant un grand séjour traversant de 34 m2 avec cheminée ouverte,une cuisine séparée
de 15m2 avec sa loggia et accès au jardin,wc séparé et placard vestiaires + un bureau de 9.6m2 ou petite
chambre. Belle terrasse sur les 3 faces de la partie jour.En demi niveau le dégagement nuit distribue 4
chambres dont une avec sa salle d'eau, une salle de bain et un wc. Grand garage 2 voitures avec portails
motorisés + chaufferie buanderie et débarras, atout supplémentaire,une grande cave avec
atelier,rangements et containers récupérateurs eau de pluie.Chauffage central fioul,panneaux solaires pour
production eau chaude,huisseries double vitrage et volets roulants,assainissement individuel micro
station.Produit rare et sain à voir rapidement. Agence du Castelveil Surface : 140 m² Prix du bien : 347000 €
Prix du bien hors honoraires : 330000 € Honoraires TTC : 5.15 % soit 17000 € Honoraires à la charge de :
Acquéreur Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : entre 2074 € et 2790
€ par an. Prix moyens des énergies indexés sur l'année 2022 (abonnements compris). **Demander plus
d'information**

PRIX 2 357 € /m² ;

310 000 € 2066 €/m²



Surface
150 m²



Pièces
4



Chambres
2



Terrain
1000 m²

Albi (81000)

Centre-ville





prix 2 066 € / m²

Le prix de la maison est situé dans la fourchette des prix pratiqué sur la marché.

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

acquisition

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **316 000 €**. Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur

- maximale d'acquisition sans justification particulière à 347 600 € (arrondie).

Les collectivités locales et leurs établissements publics peuvent vendre à un prix plus élevé / acquérir à un prix plus bas. Ils ont toutefois la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision motivée pour vendre à un prix plus bas / acquérir à un prix plus élevé.

La valeur vénale est exprimée hors taxe, hors droits et hors frais d'agence éventuellement applicables sauf si ces derniers sont à la charge du vendeur.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 24 mois.

11 - OBSERVATIONS

L'estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent rapport.

Il n'est pas tenu compte 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.

Une nouvelle consultation du service 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.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques et par délégation,

L'Inspectrice des Finances Publiques



Valérie.saussol

Envoyé en préfecture le 29/06/2022

Reçu en préfecture le 29/06/2022

Affiché le 29/06/2022

SLO

ID : 081-218100048-20220627-22_105-DE



Envoyé en préfecture le 29/06/2022

Reçu en préfecture le 29/06/2022

Affiché le 29/06/2022

SLO

ID : 081-218100048-20220627-22_105-DE



Envoyé en préfecture le 29/06/2022

Reçu en préfecture le 29/06/2022

Affiché le 29/06/2022



ID : 081-218100048-20220627-22_105-DE

Envoyé en préfecture le 29/06/2022

Reçu en préfecture le 29/06/2022

Affiché le 29/06/2022



ID : 081-218100048-20220627-22_105-DE