

**Direction régionale des Finances publiques  
d'Occitanie**

Le 30/05/2022

**et du département de la Haute-Garonne**

Pôle d'évaluation domaniale  
Cité administrative - Bâtiment C  
31098 TOULOUSE Cedex 6

Téléphone : 05 34 44 83 05

mél: [drfip31.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:drfip31.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr)

Le Directeur régional des Finances publiques  
d'Occitanie et du département de la Haute-  
Garonne.

à

**POUR NOUS JOINDRE**

COMMUNE DE MONTASTRUC LA  
CONSEILLERE

Affaire suivie par : Jean-Paul CAYROL

téléphone : 06.12.34.30.68

courriel : jean-paul.cayrol@dgfip.finances.gouv.fr

**Réf.DS:** 8454154

**Réf OSE :** 2022-31358-28401

## AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

*CESSION D'IMMEUBLES OU DE DROITS RÉELS IMMOBILIERS PAR LES COLLECTIVITÉS LOCALES, LEURS GROUPEMENTS ET LEURS ÉTABLISSEMENTS PUBLICS : CGCT, ART. L.2241-1, L.3213-2, L.4221-4, L.5211-37 ET L.5722-3 ET ARTICLES R CORRESPONDANTS.*

Désignation du bien :

Maison de 149 m<sup>2</sup> avec espace parking et  
jardin.

Adresse du bien :

86 avenue du Général Castelnau  
31380 MONTASTRUC LA CONSEILLERE

Département :

Haute-Garonne

Valeur vénale :

**340 000 € HT**

## 1 - SERVICE CONSULTANT

COMMUNE DE MONTASTRUC LA CONSEILLERE

Affaire suivie par : Mr Sylvain MARTINI

## 2 - DATE

de consultation : 12/04/2022

de réception : 12/04/2022

de visite : 25/05/2022

de dossier en état : 25/05/2022

## 3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

La Commune de MONTASTRUC LA CONSEILLERE envisage la cession d'une maison avec jardin.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

Références cadastrales : parcelles AB 874 et 877 d'une contenance totale de 575 m<sup>2</sup> . Au 86 avenue de Castelnaud, à l'angle avec la rue Marius Gineste.



Maison en R+1 d'une surface habitable déclarée au cadastre de 149 m<sup>2</sup> construite en 1966. Elle est composée en rdc d'une entrée avec couloir desservant les différentes pièces, d'une cage d'escalier, d'une cuisine équipée avec petit cagibi accolé, d'une pièce salon/salle à manger où se trouve une cheminée avec foyer fermé, une grande chambre sans placard, un cabinet de toilettes, une salle d'eau avec lavabo et douche, une buanderie avec chaudière au gaz. Le 1<sup>er</sup> étage est composé de 2 chambres avec placards dont une avec accès à un balcon, une pièce à usage de bureau, une salle d'eau avec baignoire, bidet et lavabo, un cabinet de toilettes. Bureau et salle d'eau au 1<sup>er</sup> étage avec hauteurs de plafonds réduites sous pentes. Accès par une trappe aux combles perdus.

Au sol carrelage, linoleums, parquets flottants, murs essentiellement en tapisseries. Fenêtres en double vitrage. Volets roulants électriques à charge solaire. Chauffage central avec chaudière au gaz de ville.

Le terrain est clos et arboré, sur le côté et l'arrière un espace goudronné de stationnement avec accès à la voie publique par un portail. Petit jardin aménagé sur l'avant du terrain clôturé. Le bien se situe dans un quartier résidentiel à proximité de commerces, d'une crèche, de services de santé.

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

- nom du propriétaire : COMMUNE DE MONTASTRUC LA CONSEILLERE

- situation d'occupation : l'estimation sera réalisée libre d'occupation (bien libéré en juillet par les locataires).

## 6 - URBANISME – RÉSEAUX

La parcelle se situe en zone UB1 du PLU de la commune de MONTASTRUC LA CONSEILLERE approuvé le 18/01/2013.

## 7 - DATE DE RÉFÉRENCE

Sans objet

## 8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à la fixer 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 immobilier local avec des biens comparables à celui à évaluer.

Compte tenu des caractéristiques du bien en cause ainsi que des éléments d'appréciation connus du service, la valeur vénale de cette parcelle peut être estimée à **340 000 € HT.**

Une marge d'appréciation de 10 %, permettant d'admettre des conditions financières s'écartant de la valeur vénale retenue, peut être envisagée.

## 9 - DURÉE DE VALIDITÉ

La durée de validité du présent avis est fixée à 24 mois.

## 10 - OBSERVATIONS

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.

La présente estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent avis.

Une nouvelle consultation du Pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus ou si les règles d'urbanisme ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur Régional des Finances publiques d'Occitanie  
et du département de la Haute-Garonne  
et par délégation,  
*L'inspecteur des finances Publiques*

Jean-Paul CAYROL

