



DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES
DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES
DE PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR ET DU
DÉPARTEMENT DES BOUCHES-DU-RHÔNE
Pôle Expertise et Service aux Publics
Division des Missions Domaniales
Pôle d'Évaluations Domaniales
16, rue Borde
13357 MARSEILLE CEDEX 20
Téléphone : 04 91 17 91 17
drfip13.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le 06/08/2019

Le Directeur Régional des Finances publiques
de Provence-Alpes-Côte d'Azur
et du département des Bouches-du-Rhône

POUR NOUS JOINDRE :

Pôle d'Évaluations Domaniales
Affaire suivie par : philippe LONGCHAMPS
Téléphone : 04 91 09 60 79
Courriel : philippe.longchamps@dgfip.finances.gouv.fr
Réf. : 2019-206V1670

à
Conseil Départemental des Bouches du Rhône

AVIS DE VALEUR VENALE

DÉSIGNATION DU BIEN : Local commercial

ADRESSE DU BIEN : 56B avenue de Toulon, Marseille 6ème

1 - SERVICE CONSULTANT : CONSEIL DEPARTEMENTAL DES BOUCHES DU RHÔNE

Dossier suivi par : Jérôme GUILPAIN

2 - Date de consultation	: 25/06/2019
Date de réception	: 29/06/2019
Date de visite	: 29/07/2019

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

Acquisition éventuelle en vue de l'installation de services ou structures relevant des compétences du Département

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Marseille 6ème
824 Lodi
56b, avenue de Toulon

Dans un immeuble en R+6 ou R+7 construit en 1999, situé à l'angle de la rue de Toulon et l'avenue Delphes cadastré section 824 D n° 38 pour 1 292 m²

En rez de chaussée : un local commercial en angle présentant deux façades vitrées de 10 m chacune environ. Précédemment à usage de bureau de poste, il comprend une entrée principale rue Delphe et une entrée secondaire avenue de Toulon. Composé d'une grande pièce d'accueil du public, cuisine, sanitaires dont un PMR, plusieurs pièces aveugles.

Superficie communiquée : 280 m²

5 - SITUATION JURIDIQUE

- **Propriétaire** : représenté par l'agence SVRE
- **Situation locative** : libre

6 - URBANISME :

En zone UA : au PLU approuvé le 28/06/2013

7 - ÉLÉMENT D'APPRECIATION

- **Éléments de plus-value** : Bonne situation proche Castellane, situation d'angle, large surface vitrée (modularité possible)- placette devant - parking en sous-sol possible
- **Éléments de moins-value** : Cloisonnement actuel laissant beaucoup de pièces aveugles, Etat actuel : Travaux de propreté sols, murs, plafonds à prévoir

8- DÉTERMINATION DE LA MÉTHODE

- Par comparaison

9- DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale actuelle du local commerciale est établie à **742 000 €** hors droits et taxes.

Le prix de 18 000 € demandé pour l'emplacement de parking en sus n'appelle pas d'observation.

10 - Réalisation d'un accord amiable: une marge de 10 % est laissée à l'appréciation

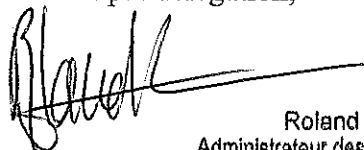
11 - Durée de validité : Un an

12- 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.

Pour l'Administrateur Général des Finances Publiques
Directeur Régional des Finances Publiques
de Provence Alpes Côte d'Azur et du département
des Bouches du Rhône
et par délégation,



Roland GUERIN
Administrateur des Finances publiques
adjoint