

Direction régionale des Finances Publiques de Bretagne et du
département d'Ille-et-Vilaine

Pôle d'évaluation domaniale

Cité Administrative – Avenue Janvier
35021 RENNES CEDEX 9

téléphone : 02 99 66 29 42
mél. : drfip35.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Gwénaél SCULO

téléphone : 06 20 26 40 61
courriel : gwenael.sculo@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS : 6256862
Réf OSE : 2021-22093-75810

le 09/11/2021

Le Directeur à

*MONSIEUR LE PRÉSIDENT DE LAMBALLE
TERRE & MER*

*RUE CHRISTIAN DE LA VILLEON
22400 SAINT-ALBAN*

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien : Maison

Adresse du bien : Place du Champ de Foire 22400 Lamballe-Armor

Valeur vénale : 285 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.

1 – SERVICE CONSULTANT

Lamballe Terre & Mer
M. Yann SHIOKKOS

2 – DATE

de consultation :11/10/2021
de réception :11/10/2021
de visite :26/10/2021
de dossier en état :26/10/2021

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

Lamballe Terre & Mer souhaite faire l'acquisition de l'ancienne maison du directeur du haras national afin de la mettre à disposition d'associations.

4 – DESCRIPTION DU BIEN

-Référence cadastrale: emprise d'environ 750 m² issue de la parcelle AK 613 d'une contenance totale de 50 057 m².

-Description du bien :

Il s'agit d'une maison de maître en pierres sous ardoises construite en 1876 et élevée en R+2 sur sous-sol total.

Elle est vacante depuis 2009.

La surface totale habitable est de 305 m².

Le sous-sol est composé de 4 pièces.

Le rez-de-chaussée est composé de 5 pièces dont une cuisine.

Le 1^{er} étage comprend 4 chambres et 2 salles de bain.

Le 2^e étage (combles aménagés) comprend 4 chambres.

Il s'agit d'un bien remarquable avec ses planchers en bois dans la plupart des pièces, ses cheminées en marbres et ses grandes huisseries en bois.

Par contre l'état général à l'exception du rez-de-chaussée est dans un état très vétuste.

De nombreux travaux de rénovation sont à prévoir (électricité, isolation, murs, salles de bains...).

Enfin concernant la situation de cette maison, elle est située au sein du site du haras national, en centre-ville de Lamballe. Une entrée (piétonne) indépendante se trouve sur le champ de foire.

5 – SITUATION JURIDIQUE

-Nom du propriétaire : Syndicat Mixte du Haras National de Lamballe

-Situation d'occupation : Libre

6 – URBANISME – RÉSEAUX

Zone Ubhwz du PLU en vigueur.

Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager.

7 – DATE DE RÉFÉRENCE

SO

8 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée selon la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale 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.

La valeur vénale est estimée à 285 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

9 – DURÉE DE VALIDITÉ

1 an

10 – 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.

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, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur régional des Finances Publiques
et par délégation,



SCULO Gwénaël
Inspecteur des Finances Publiques

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

