

**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE***Liberté
Égalité
Fraternité*

FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 13 mars 2023

Direction départementale des Finances Publiques du Calvados

Pôle d'évaluation domaniale

7 Boulevard Bertrand ; BP 40532

14034 CAEN Cedex 1

Courriel : ddfip14.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances
publiques du Calvados**POUR NOUS JOINDRE**

à

Affaire suivie par : Bernard Zamparutti

Courriel : bernard.zamparutti@dgfip.finances.gouv.fr

Monsieur le Maire de Condé en Normandie

Réf DS: 11692393

Réf OSE : 17400

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 :

Terrain

Adresse du bien :

La Motterie - Lenault (Lenault) 14770 Conde-en-Normandie

*Valeur :*1 €/m² , assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au § détermination de la valeur)

1 - SERVICE CONSULTANT

affaire suivie par : ESNault Martine

mesnault@condenormandie.fr

2 - DATE

de consultation : 03/03/2023

de dossier en état : 03/03/2023

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire

3.3. Projet et prix envisagé

M.Mme GANNE sont propriétaires des parcelles B37 et B38 et veulent nous acheter le chemin jouxtant leurs parcelles.

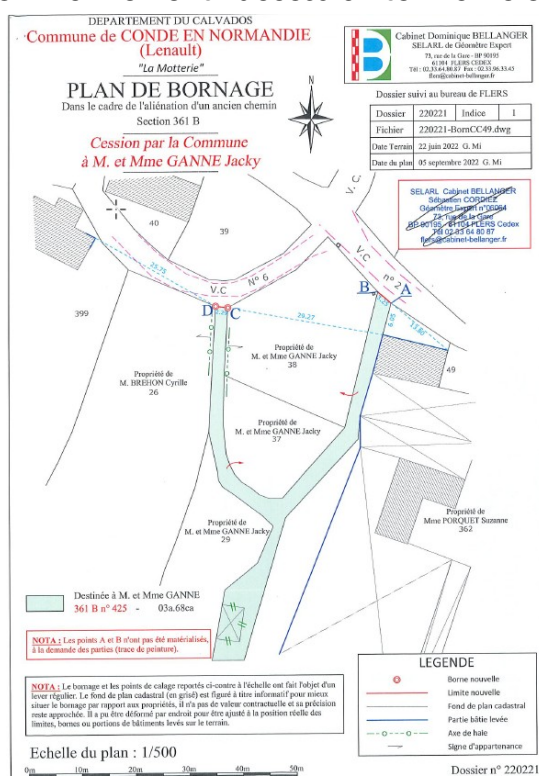
1 €/m²

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Commune de Condé en normandie

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
Condé en normandie	361 B 425	La Motterie - Lenault	368 m2

4.4. Descriptif

Terrain (ancien chemin rural soit totalement enclavé dans les parcelles de l'acquéreur , soit entre parcelles de l'acquéreur et parcelles des voisins)

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Condé en Normandie

5.2. Conditions d'occupation

Libre

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

PLU ; Zone N

Situation Particuliere

Espaces boisés classés

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

Par comparaison

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR : MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources et critères de recherche – Termes de référence

Néant

8.1.2. Autres sources

Valeur forfaitaire d'usage pour un chemin rural : 1 €/m²

Valeur réelle chemin rural : 0,8 €/m²

Romagny-fontenay ; lieu-dit la ransonnière	5004P02 2020P01700 ; 23/03/2020	ZR 69	220	chemin rural n°45	176 €	0,80	Zone non constructible
--	---------------------------------	-------	-----	-------------------	-------	------	------------------------

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

S'agissant d'une vente de convenance, et pas d'une valeur de marché, la valeur de 1 €/m² est retenue pour l'ensemble

Le bien est estimé à 1 €/m²

(368 * 1 = 368 €)

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

Cession

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 **1 €/m²**. Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur

- minimale de vente sans justification particulière à **0,9 €/m²** .

Les collectivités locales et leurs établissements publics peuvent **vendre à un prix plus élevé** . 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** .

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.

11 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 24 mois.

12 - 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 du Calvados et par délégation,
L'évaluateur du pôle d'évaluation domaniale de
Basse Normandie



Bernard Zamparutti
Inspecteur des Finances publiques