



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction départementale des Finances publiques de Haute-Vienne

Le 25/09/2023

Pôle d'évaluation domaniale

54 rue Montesquieu
87050 LIMOGES CEDEX

La Directrice départementale des Finances
publiques de Haute-Vienne

mél. : ddfip87.pole-evaluation@dgifp.finances.gouv.fr

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Stéphane Labrousse

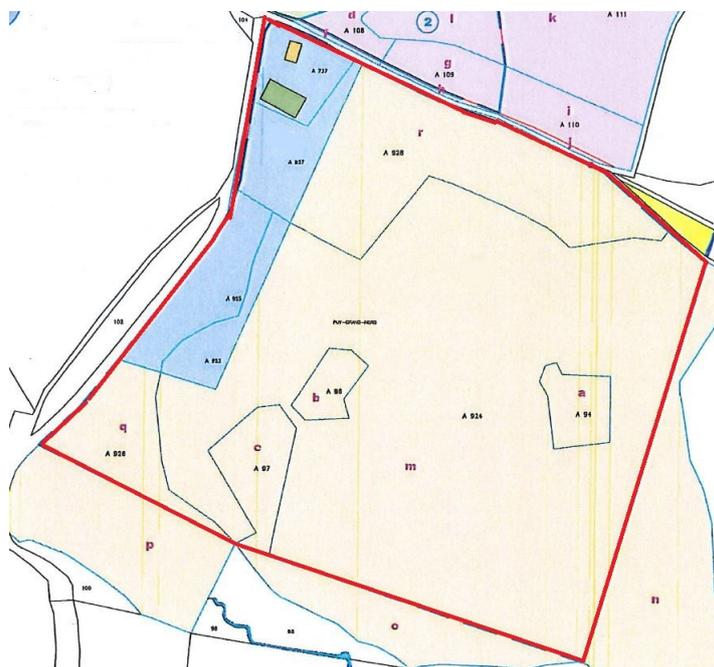
Téléphone : 05 55 45 69 75

Courriel : stephane.labrousse@dgifp.finances.gouv.fr

Réf. DS/OSE:14133766/2023-19145-72007

M le Président de la communauté de communes
Ventadour-Egletons-Monedieres

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE



Nature du bien :

Bâtis et terrains

Adresse du bien :

Puy Grand nord 19300 Moustier-Ventadour

Valeur Vénale :

776 733 €. Cette valeur libre n'est pas assortie d'une marge d'appréciation.

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES VENTADOUR-EGLETONS-MONEDIERES

Affaire suivie par : Mme Marie-Aude Huberty

2 - DATES

de consultation :	18/09/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	/
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	Non visité
du dossier complet :	18/09/2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession amiable de biens.

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé:

Cession de bâtis et terrains. Prix envisagé 1 500 000 €

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Commune d'environ 440 habitants jouxtant Egletons et située à environ 34 km au nord-est de Tulle

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

Ensemble immobilier situé en prolongement de la ZA de Tras le bos (commune d'Egletons). Les parcelles sont desservies par la route du Chassang et la voie communale 11. Les parcelles nues ne sont pas équipées.

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie m ²	Nature
Moustier-Ventadour	A 94	Puy Grand Nord	2450	Bois-taillis
Moustier-Ventadour	A 96	Puy Grand Nord	1754	Bois-taillis
Moustier-Ventadour	A 97	Puy Grand Nord	3932	Bois-taillis
Moustier-Ventadour	A 737	Puy Grand Nord	3857	Sol
Moustier-Ventadour	A 923	Puy Grand Nord	2912	Futaie, lande
Moustier-Ventadour	A 924p*	Puy Grand Nord	81601	Terre, bois, futaies résineuse
Moustier-Ventadour	A 925	Puy Grand Nord	5194	Pré, pacage boisé
Moustier-Ventadour	A 926p*	Puy Grand Nord	5810	Terre, bois
Moustier-Ventadour	A 927	Puy Grand Nord	4496	Terre, et plateforme goudronnée
Moustier-Ventadour	A 928	Puy Grand Nord	17807	Terre
TOTAL			129813	

*Numérotation en cours

4. Descriptif

Sur parcelle A 737 :

- Une maison d'un niveau sur sous-sol complet édifiée en 1974. Murs béton et pierre, couverture ardoises.

Composition : entrée, une salle à manger, un salon, une cuisine, deux chambres, un WC, un dressing et une salle de bain (baignoire, bidet, lavabo), accès grenier.

Grenier (sol béton, isolation des rampants).

Sous-sol complet avec garage (porte automatique sectionnelle) , buanderie/chaufferie et cave.

Superficie habitable : 84 m²

Equipement : Menuiserie PVC double vitrage, volets roulants manuels. Chauffage fuel. Sol granito, carrelage et parquet bois.

En bon état d'entretien.

-Hangar ouvert sur deux tiers de la longueur, et fermé sur un tiers. Structure et bardage métallique, couverture fibrociment. La partie fermée ne dispose d'aucun aménagement. En état correct.

Superficie de 480 m².

Les parcelles restantes se composent essentiellement de terres, pré et bois hormis la parcelle A 927 qui comprend pour partie une plateforme goudronnée en état passable à l'avant du hangar sur A 737 et en nature de terre pour le restant,

L'ensemble forme une unité foncière de 129 813 m².

4.5. Surfaces du bâti

Voir ci-dessus

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble présumée :

Communauté de communes Ventadour-Egletons-Monedieres

5.2. Conditions d'occupation

Libre

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Zone AUx3 au PLU (secteur destiné à être ouvert à l'urbanisation à vocation industrielle)

6.2. Date de référence et règles applicables

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée par 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.

Au cas particulier, cette méthode est utilisée car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

Ventes de maisons des années 1970 superficie entre 78 à 115 m² dans un rayon de 3 km

Ref. enr	Ref. Cad	Commune	Adresse	Année const	Nb niv	Nbr pi	Surf terrain	SU total	Prix total	Prix/m ² SU	observations
2022P10561	AW 118	Egletons	4 bd des chadaux	1979	2	4	873	103	120 000	1165	Garage en RDC
2022P06085	AW 119	Egletons	6 bd des chadaux	1980	1	5	849	80	107 000	1337	Sous sol avec garage et cave
2022P07095	AK 72	Egletons	3 rue de sarran	1980	2	4	805	75	90 000	1200	Garage
2021P03285	AH 102	Egletons	7 Cité Jardin	1972	2	6	628	90	115 000	1278	Sous sol avec garage et cave
2021P02064	AX 79	Egletons	31 Boulevard du Pilard	1975	1	5	961	107	57000	533	Sous sol complet, un garage
2021P01841	E 953 954/ AW 166	Rosiers d'Egle/ Egletons	5 cié des chanaux	1977	2	5	2646	115	180000	1565	Sous sol avec garage cave, une piece
2021P00133	AI 151	Egletons	3 rue de la vedrenne	1971	2	5	1012	108	120000	1111	Sous sol avec deux garages

⇒ Fourchette de 1111 à 1337 €/m² hors un terme bas à 533 €/m² et un terme haut à 1565 €/m².

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

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 libre du bien est arbitrée à 776 733 €. Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur libre n'est pas assortie d'une marge d'appréciation.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

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

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

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.

12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour la Directrice et par délégation,

L'inspecteur divisionnaire
des Finances Publiques


Jacques PECH