AR Prefecture
047-214701955-20210520-DEL402021-DE
Reçu le 28/05/2021
Publié le 28/05/2021

MINISTÈRE DE L'ÉCONOMIE DES FINANCES ET DE LA RELANCE
Liberté Égalité Fraternité

N° 7300-SD

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES
DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES DE NOUVELLE-AQUITAINE ET DU DÉPARTEMENT DE LA GIRONDE
DIRECTION DE LA GESTION PUBLIQUE
PÔLE D'ÉVALUATION DOMANIALE
24 Rue François de Sourdis – 6è étage
BP 908 – 33060 BORDEAUX CEDEX
Balf : drfip33.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone secrétariat : 05 56 90 50 30

BORDEAUX, le 13 novembre 2020

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Evelyne THOUARD
Mail : evelyne.thouard@dgfip.finances.gouv.fr
Responsable du service : Laurent KOHLER
Téléphone : 05.56.90.78.95
Adjoint du service : Bruno BENEDETTO
Téléphone : 05.57.81.69.43

Nos réf :	N° LIDO : 2020-47195V2359 N° DS :
Vos réf. :	juridique@ville-nerac.fr

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Cession

Articles L. 3221-1, L. 3222-2, R 3221-6 et R. 3222-3 du code général de la propriété des personnes publiques - Articles L. 2241-1, L. 3213-2, L. 4221-4, L. 5211-37, L. 5722-3 et R. 2241-2, R. 2313-2, R. 4221-2, R. 5211-13-1 et R. 5722-2 du code général des collectivités territoriales - Arrêté ministériel du 5 décembre 2016

DÉSIGNATION DU BIEN : Maison+ salon de coiffure

ADRESSE DU BIEN : 64 Bd de Coubertin 47 NERAC

VALEUR VÉNALE : 95 200 € pour la maison, 33 600 € pour le local commercial.

1 - SERVICE CONSULTANT : Mairie de Nerac
AFFAIRE SUIVIE PAR : Anne SEILLAN
2 - Date de consultation : 10 octobre 2020
Date de réception : 15 octobre 2020
Date de visite : /
Date de constitution du dossier « en état » : 15 octobre 2020

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

Cession d'un bien entré dans l'actif de la commune suite à un leg.

AR Prefecture
047-214701955-20210520-DEL402021-DE
Reçu le 28/05/2021
Publié le 28/05/2021

4 - DESCRIPTION DU BIEN

A) **Situation géographique du bien :**

Situation géographique du bien

Commune	Adresse	Section cadastrale	Superficie
NERAC	64, Boulevard de Coubertin	AB 383	303 m²

B) **Consistance actuelle du bien** : selon les éléments transmis dans le dossier de saisine

1) une maison en R+1, en mitoyenneté, d'une superficie de 100,70 m² comprenant :

au rez- de- chaussée, un garage de 70 m² ,

à l'étage, une entrée, un séjour avec cheminée, trois chambres, un bureau, une cuisine avec placards ; une salle de bain, un WC. Un balcon avec un accès par le jardin.

2) une dépendance non attenante à usage de salon de coiffure avec toit terrasse donnant sur la rue, d'une superficie de 48 m².

Accès au garage par le trotoir.

Local commercial avec toit terrasse en face du lycée

Toit terrasse avec vue sur la maison

AR Prefecture
047-214701955-20210520-DEL402021-DE
Reçu le 28/05/2021
Publié le 28/05/2021

Balcon avec escalier extérieur.

Une chambre

salon

cuisine

Garage en rez de chaussée

Maison ancienne, décoration années 70, à rénover.

5 - Situation Juridique

A) **Désignation et qualité des propriétaires** : commune de Nerac

B) **Origine de propriété** : 29 mai 2020

C) **État et conditions d'occupation** : libre d'occupation pour la maison ;
bail commercial de 2 646,12 € annuel pour la location des murs du salon de coiffure.

6 - Urbanisme et réseaux

Dernier règlement opposable aux tiers, date d'approbation	PLU approuvé du 16 mars 2017
Identification du zonage au POS/PLU et le cas échéant du sous-secteur	Zone UB
Servitudes publiques et/ou privées grevant le bien	

Situé en face du lycée.

AR Prefecture
047-214701955-20210520-DEL402021-DE
Reçu le 28/05/2021
Publié le 28/05/2021

7 – CONDITIONS FINANCIÈRES NÉGOCIÉES : proposition en date du 29 septembre 2020 de l'exploitante du salon de coiffure : 50 000 €.

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

8 a/ Méthode d'évaluation retenue :

Par comparaison directe avec des transactions portant sur des maisons de superficie similaire dans un rayon d'un km .

8 b/ Modalités de calcul :

La valeur vénale de ce bien est estimé à la somme de 128 800 € déterminé comme suit :

Parcelle	Nature	Superficie en m²	Prix unitaire/m²	Valeur vénale
AB 383 p	Maison	110,70	860 €	95 202 €
AB 383 p	Local commercial	48	700 €	33 600 €
Valorisation du bien arrondie à la somme de				**128 800 €**

La présente évaluation s'entend hors taxes et droits d'enregistrement.

Marge d'appréciation : 10 %

9 – DURÉE DE VALIDITÉ

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Pôle d'Évaluation Domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai d'un an ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

10 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

La présente estimation est réalisée sous réserve des coûts éventuels liés à la présence d'amiante (Code de la Santé Publique art. L.1334-13 et R. 1334-15 à R. 334-29), de plomb (CSP : articles L. 1334-5 et L. 1334-6 – art R. 1334-10 à 1334-13 ; art L. 271-4 et R. 271-5 du code de la construction et de l'habitation), ou de termites et autres insectes xylophages (cf. code de la construction et de l'habitation art. L. 133-6 et R. 133-1 – R. 133-7 - art L.271-4 et R. 271-5.)

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.

Pour la Directrice Régionale des Finances publiques
de Nouvelle-Aquitaine et du département de la Gironde
par délégation,

Evelyne THOUARD
inspecteur divisionnaire des Finances publiques