



Direction Générale des Finances Publiques

Le 19/08/2022

**Direction Régionale des Finances Publiques du
Centre-Val de Loire et du Département du Loiret**

Pôle d'évaluation domaniale

Cité administrative Coligny – BAT P3
131 rue du Faubourg Bannier

CS 54211

téléphone : 02 18 69 53 12

mél. :

drfip45.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Johan JOULIA

téléphone : 02 18 69 53 62

courriel : johan.joulia@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS: 9344904

Réf. OSE: 2022-45315-58371

COMMUNE DE
SAINT JEAN DE LA RUELLE

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Cession d'immeubles ou de droits réels immobiliers par les **collectivités locales, leurs groupements et leurs établissements publics** : *CGCT, art. L.2241-1, L.3213-2, L.4221-4, L.5211-37 et L.5722-3 et articles R correspondants.*

Désignation du bien : Terrain à bâtir

Adresse du bien : Allée Daniel Mayer 45140 Saint-Jean-de-la-Ruelle

Département : Loiret

1 - SERVICE CONSULTANT

COMMUNE DE SAINT JEAN DE LA RUELLE.

Affaire suivie par : Nicolas LONGEVILLE.

2 - DATE

de consultation : 12/07/2022

de réception : 12/07/2022

de visite : 18/08/2022

de dossier en état : 18/08/2022

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

Projet de création de 2 lots à bâtir en vue de leur cession.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Adresse : Allée Daniel Mayer 45140 Saint-Jean-de-la-Ruelle.

Référence cadastrale : section AY 921p.

Descriptif de l'immeuble : projet de création de 2 lots à bâtir, en vue de leur cession:

- lot à bâtir d'une superficie de 600 m² environ

- lot à bâtir d'une superficie de 800 m² environ

Secteur urbanisé, à proximité du centre-ville. Quartier résidentiel. Parcelle en nature de pré, non bâtie. Terrain plat. Faible vis à vis. Parc de loisirs et terrain de sport contigus à la parcelle.



5 – SITUATION JURIDIQUE

Propriétaire : COMMUNE DE SAINT JEAN DE LA RUELE.

Occupation : libre de toute occupation.

Nature de l'acte : cession amiable.

6 - URBANISME – RÉSEAUX

Zone UC2-O au PLUM d'Orléans Métropole approuvé par délibération du conseil métropolitain du 07/04/2022, opposable à compter du 04/05/2022.

7 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La méthode par comparaison sera retenue. Elle consiste à fixer la valeur vénale ou locative 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.

Compte tenu du marché local et de la nature du bien à évaluer, il est fixé une valeur de 100 000 €, pour le lot de 800m². Les prix s'entendent hors taxes. Cette valeur vénale pourra être affectée, éventuellement, d'une marge d'appréciation de - 10 %.

8 - DURÉE DE VALIDITÉ

La durée de validité de cet avis est fixée à un an.

9 - OBSERVATIONS

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.

La présente estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent avis.

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 ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur Régional des Finances publiques et par délégation,
L'évaluateur,



M. Joulia Johan

Inspecteur des Finances Publiques