

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

Le 30/05/2022

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

COMMUNE DE  
SAINT JEAN DE LA RUELLE

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Johan JOULIA  
téléphone : 02 18 69 53 62  
courriel : johan.joulia@dgfip.finances.gouv.fr

**Réf. DS: 8642766  
Réf. OSE: 2022-45285-39513**

### **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

Adresse du bien :

6 Impasse du Cèdre  
45140 Saint-Jean-de-la-Ruelle

Département :

Loiret

## 1 - SERVICE CONSULTANT

COMMUNE DE SAINT JEAN DE LA RUELLE

Affaire suivie par : LONGEVILLE Nicolas

## 2 - DATE

de consultation : 18/05/2022

de réception : 18/05/2022

de visite : /

de dossier en état : 18/05/2022

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

A la demande d'un propriétaire riverain, projet de cession de la parcelle cadastrée AN 15p.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

Adresse : 6 Impasse du Cèdre 45140 Saint-Jean-de-la-Ruelle

Référence cadastrale : section AN 15p.

Descriptif : parcelle AN 15p, pour une emprise globale de 127 m<sup>2</sup> environ (répartie en 2 zones), correspondant actuellement à une partie du jardin d'agrément de la propriété bâtie sis 6 impasse du Cèdre, hébergeant un service municipal.

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

Propriétaire : COMMUNE DE SAINT JEAN DE LA RUELLE.

Occupation : libre de toute occupation.

Nature de l'acte : cession amiable.

## 6 - URBANISME – RÉSEAUX

Zone UE 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 vénale de 6350€ soit 50€/m<sup>2</sup>. 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