

Direction Générale des Finances Publiques
**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@dgifp.finances.gouv.fr

Le 03/06/2022

COMMUNE DE
SAINT JEAN DE LA RUELLE

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Johan JOULIA
téléphone : 02 18 69 53 62
courriel : johan.joulia@dgifp.finances.gouv.fr
Réf. DS: 8849334
Réf. OSE: 2022-45285-41525

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 :	Rue du Stade 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 : 20/05/2022

de réception : 20/05/2022

de visite : 02/06/2022

de dossier en état : 02/06/2022

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 AR 664p.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Adresse : Rue du Stade 45140 Saint-Jean-de-la-Ruelle

Référence cadastrale : section AR 664p.

Descriptif : parcelle AR 664p, pour une emprise globale de 200 m² environ, correspondant à un terrain nu en talus, dépendant du stade Guy Gallier. Mise à disposition par convention précaire et révocable depuis 2012 et renouvelée jusqu'au 3 juin 2022, au riverain demeurant 14 rue du Stade.

5 – SITUATION JURIDIQUE

Propriétaire : COMMUNE DE SAINT JEAN DE LA RUELLE.

Occupation : loué au riverain par convention précaire et révocable depuis 2012 et renouvelée jusqu'au 3 juin 2022.

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. Suppression de l'emplacement réservé au PLU métropolitain: cession projetée avec le riverain après approbation du PLUM.

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 6000€ soit 30€/m². 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