

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 – 6^è étage
 BP 908 – 33060 BORDEAUX CEDEX
 Balf : drfip33.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr
 Téléphone secrétariat : 05 40 45 00 46

BORDEAUX, le 23 août 2022

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Catherine BRICARD
 Téléphone : 05 40 45 00 39/ 06 13 85 65 71
 Responsable du service : Bertrand MARTY
 Téléphone : 05 40 45 00 59
 Adjoint du service : Bruno BENEDETTO
 Téléphone : 05 40 45 00 63

Réf. DS:	9420048
Réf.OSE :	2022-47195-57319

MAIRIE
 Place du Général de Gaulle
 47 600 NERAC

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 d'habitation**ADRESSE DU BIEN** : 8 et 10 rue du Pin - 47 600 NERAC**VALEUR VÉNALE** : 30 800 €**1 - SERVICE CONSULTANT**

: Commune de NERAC

AFFAIRE SUIVIE PAR

: Mme Anne SEILLAN

2 - Date de consultation

: 21 juillet 2022

Date de réception

: 21 juillet 2022

Date de visite

: Bien non visité

Date de constitution du dossier « en état » : 8 août 2022**Délai négocié**

:

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

Cession d'une maison d'habitation devenue inutile à la Commune.

4 - DESCRIPTION DU BIEN :

- A) **Situation géographique du bien** : Emplacement privilégié dans le secteur historique, à proximité du centre ville



Commune	Adresse	Références cadastrales	Contenance
NERAC	8 /10 rue du Pin	Section AC n° 1047	29 m ²
		Section AC n° 1045	50 m ²

- B) **Consistance actuelle du bien** : Maison de ville en très mauvais état (photos transmises par le consultant) sur trois niveaux en pierre et moellon avec charpente traditionnelle construite en 1600 (renseignements cadastraux) .

Selon les renseignements relevés dans l'avis domanial en date du 7 mars 2014, la surface habitable de ce bien serait de 97 m² (56 m² pour le rez-de-chaussée , 41 m² pour le 1^{er} étage) avec un grenier de 44 m². La surface de ce grenier aménageable sera pondérée donnant ainsi une surface habitable totale de 110 m²

Cette maison se compose de la manière suivante :

- * 1^{er} niveau : pièce principale (sol carrelé) avec une cuisine (sol béton), salle de douches avec bidet et lavabo (sol lino), wc (sol carrelé) ;
- * 2^{ème} niveau : palier avec deux chambres ;
- * 3^{ème} niveau : combles.

Les huisseries sont en bois, les fenêtres en simple vitrage, l'électricité est à refaire ainsi que le chauffage .

Depuis 2014 , ce bien n'a fait l'objet de travaux, si ce n'est une couche de peinture sur les volets du 2^{ème} niveau en 2017(cf mail en date du 8 août 2022)

Ce bien se situe sur la parcelle cadastrée section AC n° 1045 et pour partie sur la parcelle cadastrée AC n°1047.

5 - SITUATION JURIDIQUE :

- A) **Désignation et qualité des propriétaires** : Commune de NERAC
 B) **Origine de propriété** : Ancienne

6 - URBANISME ET RÉSEAUX :

Dernier règlement opposable aux tiers, date d'approbation	PLU approuvé le 29 septembre 2017
Identification du zonage au POS/PLU et le cas échéant du sous-secteur	Zone UA

Extrait du plan de zonage

- Zone UA**

Centre urbain ancien, Cette zone correspond au centre ancien hors secteur concerné par le PSMV. Cette zone dense est constituée de bâtis anciens implantés à l'alignement ou avec des reculs faibles vis-à-vis de la voie ou l'emprise publique. Les constructions ont une hauteur maximale de R+3 même si il existe quelques exceptions.

7 - CONDITIONS FINANCIÈRES NÉGOCIÉES : 30 000 €**8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE :****8 a/ Méthode d'évaluation retenue :**

Par comparaison directe avec des transactions portant sur des biens similaires.

8 b/ Modalités de calcul :

La valeur vénale de ce bien est estimée à la somme de 30 800 € déterminée comme suit :

Parcelles	Nature	Superficie	Prix unitaire/m ²	Valeur vénale
AC n°1045 et 1047p	Maison	110 m ²	280 €	30 800 €

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.

AR Prefecture

047-214701955-20220825-DEL892022-DE

Reçu le 30/08/2022

Publié le 30/08/2022

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 le Directeur Régional des Finances publiques
de Nouvelle-Aquitaine et du département de la Gironde
par délégation,



Catherine BRICARD
Inspecteur des Finances Publiques