



Direction Générale Des Finances Publiques

Le 27 février 2023

Direction départementale des Finances Publiques du Calvados

Pôle d'évaluation domaniale

7 Boulevard Bertrand ; BP 40532

14034 CAEN Cedex 1

Courriel : ddfip14.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances  
publiques du Calvados

**POUR NOUS JOINDRE**

à

Affaire suivie par : Bernard Zamparutti

Courriel : bernard.zamparutti@dgfip.finances.gouv.fr

Monsieur le Maire de Condé en Normandie

Réf DS: 11248600

Réf OSE : 6143

## AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

*[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr](http://collectivites-locales.gouv.fr)*

*Nature du bien :*

Terrain ( chemin rural )

*Adresse du bien :*

La Belloyere , Conde-sur-Noireau ; 14110 Conde-en-Normandie

*Valeur :*

1 €/m<sup>2</sup> , assortie d'une marge d'appréciation de 10 %  
(des précisions sont apportées au § détermination de la valeur)

# 1 - SERVICE CONSULTANT

affaire suivie par : ESNAULT Martine

[mesnault@condenormandie.fr](mailto:mesnault@condenormandie.fr)

# 2 - DATE

de consultation : 24/01/2023

de dossier en état : 24/01/2023

# 3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

## 3.1. Nature de l'opération

Cession

## 3.2. Nature de la saisine

Réglementaire

## 3.3. Projet et prix envisagé

Cession chemin rural à M. Mme Didier VAUDORNE

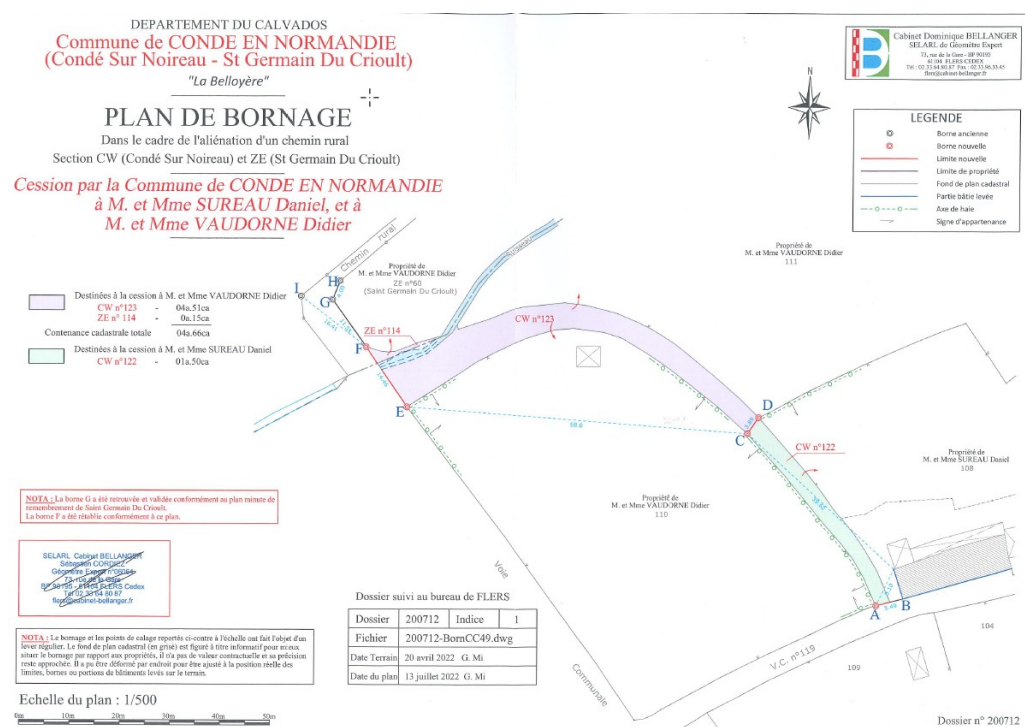
1€ le m<sup>2</sup>

# 4 - DESCRIPTION DU BIEN

## 4.1. Situation générale

Condé en Normandie

## 4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau



### 4.3. Références Cadastres

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie
Condé en Normandie	CW 123	La Belloyere	451

### 4.4. Descriptif

Chemin rural , sur le domaine public situe entre 2 champs de l'acquéreur

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Condé en normandie

### 5.2. Conditions d'occupation

Libre

## 6 - URBANISME

### 6.1. Règles actuelles

PLU ; zone N

Espaces boisés classes

## 7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

Par comparaison

## 8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR : MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Études de marché

#### 8.1.1. Sources et critères de recherche – Termes de référence

Les termes de comparaison , de chemins ruraux , les plus prôches , sont les suivants :

Commune	Références mutation	Références cadastrales	Superficie en m <sup>2</sup>	Nature	Prix en €	Valeur unitaire au m <sup>2</sup>	Urbanisme	Observations
Romagny-fontenay ; lieu-dit la ransonnrière	5004P02 2020P01700 ; 23/03/2020	ZR 69	220	chemin rural n°45	176 €	0,80	Zone non constructible	

#### 8.1.2. Autres sources

Valeur forfaitaire chemin ruraux : 1 €/m<sup>2</sup> ( valeur d'usage sur prix médian constaté )

Valeur haute des labours du secteur : 11 424 €/ha

Valeur après abattement de 25 % pour transformation en labour : 8568 €/ha

## 8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

S'agissant d'une vente de convenance, il n'y a pas de valeur de marché

Au regard des informations ci-dessus, la valeur de 1 €/m<sup>2</sup> est retenue

Le terrain est estimé à 1 €/m<sup>2</sup>

( 451 \* 1 = 451 € )

## 10 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

### Cession

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **1 €/m<sup>2</sup>**. Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur

- minimale de vente sans justification particulière à 0,9 €/m<sup>2</sup>.

Les collectivités locales et leurs établissements publics peuvent **vendre à un prix plus élevé**. Ils ont toutefois la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision motivée pour **vendre à un prix plus bas**.

La valeur vénale est exprimée hors taxe, hors droits et hors frais d'agence éventuellement applicables sauf si ces derniers sont à la charge du vendeur.

## 11 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 24 mois.

## 12 - OBSERVATIONS

L'estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent rapport.

Il n'est pas tenu compte 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.

Une nouvelle consultation du service du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

Pour le Directeur départemental des Finances  
publiques du Calvados et par délégation,  
L'évaluateur du pôle d'évaluation domaniale de  
Basse Normandie



Bernard Zamparutti  
Inspecteur des Finances publiques

*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.*