



Direction Générale Des Finances Publiques

Le 23 août 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: 13655190

Réf OSE : 60779

## 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

*Adresse du bien :*

Route des Isles (Conde-sur-Noireau) 14110 Conde-en-Normandie

*Valeur :*

**200 €**, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %  
(des précisions sont apportées au § détermination de la valeur)



### 4.3. Références Cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie
Condé en normandie	CB 21	Route des Isles , secteur le perreux	173

### 4.4. Descriptif

Bande de terrain , en nature d'herbage , accessible par la CB 182

## 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 Uca ( Zone urbaine équipée correspondant aux lieux-dits "le Pont de Cel" et "Bouilly" non raccordés au réseau d'assainissement collectif )

## 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 , terrains non constructible , en zone constructible , les plus proches sont les suivants :

Nature :	Terrain non constructible en zone constructible			ÉTUDE DE MARCHÉ	Commune : Condé en Normandie			
23/08/2023	Consultant : Mairie							
Adresse	Références mutation	Références cadastrales	Superficie terrain en m <sup>2</sup>	Descriptif	Prix	Valeur unitaire / m <sup>2</sup> de terrain	Urbanisme	Observations
Condé en normandie		CB 21	173	terrain				
Condé en normandie ; 114 rue st martin	1404P31 2020P02223 ; 24/12/2020	CT 191	228	Jardin enclavé	200 €	0,88	Zone Ub	
Vire-normandie ; St Germain , la Gourdeliere	2021P01951 ; 08/09/2021	584 E 223	220	jardin	600 €	3	Zone Ua	enclavé
Vire-normandie ; bourg de neuville , impasse de la prairie	DIA du 01/11/2022	BD 222 ( issue de la division de BD 194	100		100 €	1,00	Zone Ubv2	Vente bande de jardin enclavée à son voisin
Saint pierre du regard	6104P01 2022P03520 ; 31/03/2022	AC 299	199	Jardin non enclavé	400 €	2,01	Limite de Zone urbanisée mais urbanisme non précisé	jouxté propriété
				Moyenne expurgée des extrêmes : 1,5 €/m <sup>2</sup>		7 €		

### 8.1.2. Autres sources

Néant

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

Il ressort de l'étude de marché ci dessus , que les terrains non constructibles , en zone constructible , ont une valeur moyenne expurgée des extrêmes de 1,5 €/m<sup>2</sup>

La valeur de 1,2 €/m<sup>2</sup> est retenue ( entre la valeur basse et la valeur moyenne compte tenu du zonage Uca en limite de zone N , de la petite taille et de la forme )

Le bien est estimé à **200 €**

( 173 \*1,2 = 207 € arrondi à 200 € )

## 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 **200 €**. Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur

- minimale de vente sans justification particulière à 180 € .

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