



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: 13658483

Réf OSE : 60897

## 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 :*

**400 €**, 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 : 09/08/2023

de dossier en état : 09/08/2023

## 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

Mme BAZIN souhaite acquérir la parcelle CB24 qui est a proximite de sa parcelle CB23 et CB21 qu'elle souhaite acquérir aussi.

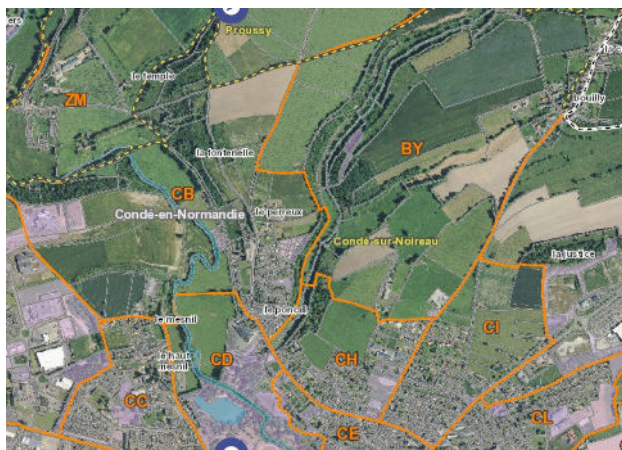
## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

Commune de Condé en normandie

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

En périphérie de Condé en Normandie , en bordure de rivière , à proximité des habitations du secteur le Perreux



### 4.3. Références Cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie
Condé en normandie	CB 24	Route des Isles , secteur le perreux	377

### 4.4. Descriptif

Parcelle CB 24 , d'une superficie de 377m<sup>2</sup>, vocation : Nature et forestiere,  
description : Zone naturelle en nature de pré , bordant une rivière

## 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

## 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 prés , les plus proches sont les suivants :

Nature :	Prés				ÉTUDE DE MARCHÉ		Commune : Condé en Normandie		
23/08/2023	Consultant : Mairie de Condé en Normandie								
Adresse	date mutation	références mutation	Références cadastrales	Superficie terrain en ha	Descriptif	Urbanisme	Observations	Prix	Valeur unitaire/ha
Condé en normandie			CB 24	0,0377	Pré	Zone N	en bordure de rivière		
Condé en normandie , les pallières	02/12/21	1404P31 2021P02594	653 C 166	0,2245	Pré	Zone N		1 000 €	4 454 €
Condé en normandie , les pallières	17/01/22	1404P31 2022P00120	152 A 164	0,3870	Pré	Zone non précisée	Parcelle de terre à proximité d'habitations type hameau	6 500 €	16 796 €
Condé en normandie , court champ	08/09/21	1404P31 2021P01959	361 B 409	0,1107	Pré	Zone N		500 €	4 517 €
ATHIS-VAL DE ROUVRE , LE PRE DE LA VERGEE	25/04/22	6104P01 2022P04467	A 365	0,0817	Pré	Zone N		700 €	8 568 €
MONTILLY SUR NOIREAU	05/03/21	6104P01 2021P02501	C 220	0,23	Pré	Zone N		2 000 €	8 696 €
					Moyenne expurgée des extrêmes : 7260 €/ha				34 335 €

### 8.1.2. Autres sources

Pré en zone N , jouxtant habitation , à Cintheaux , à usage de jardin : 1,6 €/m<sup>2</sup>

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

Il ressort de l'étude de marché ci dessus , que les prés , ont une valeur moyenne expurgée des extrêmes de 7260€/ha

La valeur de 11 000 €/ha , soit 1,1 €/m<sup>2</sup> est retenue ( entre la valeur haute de pré soit 8696 €/ha , et un pré en situation privilégiée , à usage de jardin , à proximité immédiate des habitations à 1,6 €/m<sup>2</sup> )

Le bien est estimé à **400 €**

( 377 \* 1,1 = 414 € arrondi à 400 € )

## 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 **400 €**. Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur

- minimale de vente sans justification particulière à 360 € .

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.*