

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES
DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES
DE BOURGOGNE FRANCHE-COMTÉ
ET DU DÉPARTEMENT DE LA CÔTE D'OR
Division de l'évaluation domaniale et des patrimoines privés
Pôle d'évaluation domaniale
25 rue de la Boudronnée
21047 DIJON CEDEX
Téléphone : 03-80-28-68-63

Le 17/02/2020

POUR NOUS JOINDRE :

à

Affaire suivie par : Yves-Grégory DELPLANQUE
Téléphone : 03-80-28-68-63
Courriel : drfip21.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr
Réf. LIDO: 2020-89387V0060

Ville de Sens
A l'attention de M. Bruno PERREAUX
100 rue de la République
89100 SENS

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

Désignation du bien : terrain à bâtir

Adresse du bien : angle rue d'Alsace-Lorraine et promenade des Champs Plaisants 89100 SENS

Valeur vénale : 98 000 €

1 – Service consultant

Affaire suivie par :

Ville de Sens

M. Bruno PERREAUX

2 – Date de consultation

Date de réception

Date de visite

Date de constitution du dossier « en état »

: 24/01/2020

: 24/01/2020

: non visité

: 24/01/2020

3 – Opération soumise à l'avis du Domaine – description du projet envisagé

Projet de cession d'un terrain à bâtir destiné à la construction d'une maison de santé.

4 – Description du bien

Référence cadastrale : CE 534 d'une contenance de 1577 m² ;

Description du bien : terrain à bâtir en forme de quadrilatère, en nature actuelle de parking, situé en secteur mixte regroupant des habitations individuelles et collectives ainsi que des activités professionnelles.

5 – Situation juridique

- nom du propriétaire : ville de Sens ;

- situation d'occupation : estimé libre d'occupation ;

6 – Urbanisme et réseaux

Document d'urbanisme : PLU

Zone Uba : zone urbaine de densité variable, à prédominance d'habitat, d'activités commerciales, de bureaux, de services et d'équipements collectifs ; le secteur UBa correspond au quartier d'habitat social des Champs Plaisants ;

7 – Détermination de la valeur vénale

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale 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.

La valeur vénale du bien est estimée à **98 000 € hors taxe et hors frais de mutation.**

Marge de négociation : 10 %

8 – Durée de validité

18mois.

9 – Observations particulières

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.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation 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.

Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Le Directeur régional des Finances publiques
de Bourgogne – Franche-Comté
et du département de la Côte d'Or,
et par délégation,

Yves-Grégory DELPLANQUE
Inspecteur des finances publiques