

Direction départementale des Finances Publiques de Maine et Loire

Pôle d'évaluation domaniale

1 rue Talot – BP 84 112  
49 041 ANGERS CEDEX 01

téléphone : 02 41 22 03 60  
mél. : ddfip49.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Isabelle PAPER

téléphone : 02 41 22 51 82  
courriel : isabelle.paper@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS : 9912911  
Réf OSE : 2022-53054-69208

le 18/10/2022

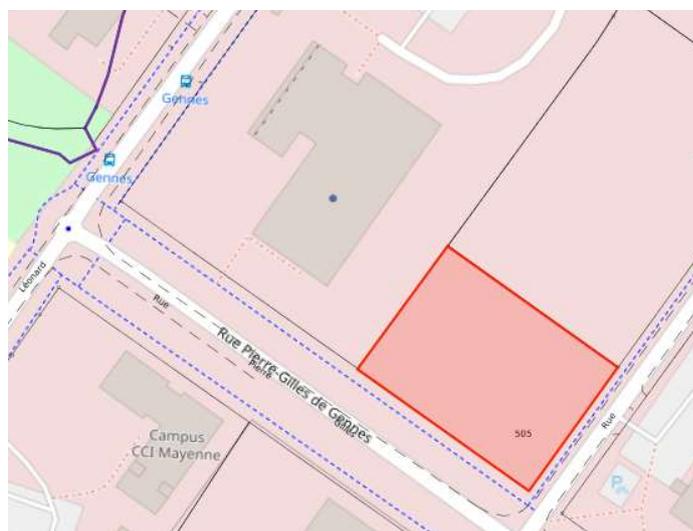
*Le Directeur à*

*LAVAL AGGLOMERATION*

## AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

<b>Désignation du bien :</b>	Terrain à bâtir en zone tertiaire, technologique
<b>Adresse du bien :</b>	Parc tertiaire – 53 Changé
<b>Valeur vénale :</b>	Estimée à <b>24 € HT / m<sup>2</sup></b> , avec marge d'appréciation de <b>10 %</b>

*Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.*



## **1 – SERVICE CONSULTANT**

Laval Agglomération

affaire suivie par : ROCHER Virginie

## **2 – DATE**

de consultation : 16/09/2022

de réception : 16/09/2022

de visite :

de dossier en état : 14/10/2022

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

Cession d'un terrain à bâtir en vue de l'édification d'un immeuble tertiaire en R-1 de 1470 m<sup>2</sup> avec parking voiture et deux-roues partiellement en sous-sol

## **4 – DESCRIPTION DU BIEN**

Références des parcelles : Y1 n°505 (2962 m<sup>2</sup>) issue de la parcelle Y1 n°467

Description du bien : terrain à bâtir

## **5 – SITUATION JURIDIQUE**

Nom du propriétaire : consultant

Situation d'occupation : libre

## **6 – URBANISME – RÉSEAUX**

PLU – Zone UEt (Zone d'activités tertiaires et technologiques)

## **7 – DATE DE RÉFÉRENCE**

Sans objet

## **8 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE**

La valeur vénale est déterminée par la méthode **par comparaison**, communément retenue par le Juge l'expropriation, qui est également la méthode principalement utilisée pour l'expertise immobilière.

Cette méthode consiste à fixer la valeur vénale (ou locative) 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.

Compte tenu des caractéristiques physiques et légales du bien et de l'étude du marché immobilier local, la valeur vénale est estimée à **24 € HT / m<sup>2</sup>, avec marge d'appréciation de 10 %**.

## **9 – DURÉE DE VALIDITÉ**

Le présent avis est valable un an.

## **10 – 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.

Une nouvelle consultation du Pôle d'Évaluation Domaniale 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.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques  
et par délégation,

PAPER Isabelle,  
Inspectrice des Finances Publiques



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

053-200083392-20221017-S11-BC-180-2022-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 24/10/2022

Mise en ligne : le 24 octobre 2022