



Direction départementale des Finances publiques de la Haute-Vienne

Pôle d'évaluation domaniale

30 rue Cruveilhier  
87050 Limoges Cedex 2

téléphone : 0555455900  
mél. : [ddfip87.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:ddfip87.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr)

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Philippe GOUTORBE

téléphone : 05 55 45 58 37  
courriel : [philippe.goutorbe1@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:philippe.goutorbe1@dgfip.finances.gouv.fr)

Réf. DS : 10384140  
Réf Lido : 2022-87146-80184

le 23/11/2022

*La Directrice départementale des  
Finances publiques*

à

Monsieur le Président de la  
CC BRIANCE SUD HAUTE VIENNE

## AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

<i>Désignation du bien :</i>	Terrain
<i>Adresse du bien :</i>	ZAE INTERCOMMUNALE DU MARTOULET – 87380 SAINT GERMAIN LES BELLES
<i>Valeur vénale :</i>	128604 € HT cf § 8

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

## 1 – SERVICE CONSULTANT

CC BRIANCE SUD HAUTE VIENNE

affaire suivie par : Alain BOSSELY, DG.

## 2 – DATE

de consultation : 25/10/2022

de réception : 25/10/2022

de visite : non visité

de dossier en état : 25/10/2022

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

Projet de cession d'une parcelle d'une zone d'activités économiques.

## 4 – DESCRIPTION DU BIEN

Commune de Saint-Germain-les-Belles:

🕒 Parcelles cadastrées

<i>Situation</i>	<i>Section et n° de plan</i>	<i>Superficie</i>
<i>Le Martoulet Nord</i>	<i>F n° 1051</i>	<i>32208 m<sup>2</sup></i>

Parcelle(s) : F 1051, desservie par les réseaux d'eau potable , d'électricité et d'assainissement collectif. Sur la parcelle dont le découpage est en cours, la cession concerne le lot n° 4 dont la superficie est de 10 776 m<sup>2</sup> et le surplus non constructible de l'îlot B d'une superficie de 5034 m<sup>2</sup>.

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

Propriétaire présumé : CC BRIANCE SUD HAUTE VIENNE

Origine de propriété :

Situation locative: libre de toute occupation.

## 6 – URBANISME – RÉSEAUX

La parcelle est située en zone 1 AUxi du PLU de Saint-Germain-Les-Belles qui est une zone de développement urbain à vocation d'activité lourde.

## 7 – DATE DE RÉFÉRENCE

Sans objet.

## 8 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui 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.

Le prix fixé à 11 €/m<sup>2</sup> pour le lot n° 4 (soit 10776 m<sup>2</sup> x 11 € = 118536 €) et 2 €/m<sup>2</sup> pour le surplus (soit 5034 m<sup>2</sup> x 2 € = 10068 €) n'appelle pas d'observation de ma part. La valeur vénale est donc estimée à 118536 € + 10068 € = 128604 €.

## 9 – DURÉE DE VALIDITÉ

La durée de validité du présent avis est de 18 mois.

## 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 la Directrice départementale des Finances publiques  
et par délégation,



GOUTORBE Philippe  
Inspecteur