AR Prefecture
024-200034833-20220405-2022_04_05_4B-DE
Reçu le 02/05/2022
Publié le 02/05/2022

MINISTÈRE
DE L'ÉCONOMIE
DES FINANCES
ET DE LA RELANCE
Liberté
Égalité
Fraternité

N° 7300-SD

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES
DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES DE NOUVELLE-AQUITAINE ET DU DÉPARTEMENT DE LA GIRONDE
DIRECTION DE LA GESTION PUBLIQUE
PÔLE D'ÉVALUATION DOMANIALE
24 Rue François de Sourdis – 6è étage
BP 908 – 33060 BORDEAUX CEDEX
Balf : drfip33.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone secrétariat : 05 56 90 50 30

BORDEAUX, le 6 janvier 2022

MONSIEUR LE MAIRE
DE LA COMMUNE DE MONPAZIER
24 RUE NOTRE DAME
24540 MONPAZIER

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Pascal BADOUR
Téléphone : 05.57.81.66.28
Mail : pascal.badour@dgfip.finances.gouv.fr
Responsable du service : Bertrand MARTY
Téléphone : 05.56.90.49.95
Adjoint du service : Bruno BENEDETTO
Téléphone : 05.57.81.69.43

Nos réf :	N° LIDO : 2021-24280-87081 N° DS : 6854394
Vos réf. :	Votre saisine du 23/11/2021

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Acquisition

Article L. 1211-1 du code général de la propriété des personnes publiques - Articles L. 1311-9 à L. 1311-12 et R. 1311-3 à R. 1311-5 du code général des collectivités territoriales - Article 23 de la loi du n°2001-1168 du 11 décembre 2001 dite loi " Murcef "- Arrêté ministériel du 5 décembre 2016

DÉSIGNATION DU BIEN : Cabinet médical

ADRESSE DU BIEN : 6 chemin du Tour de Ville, 24540 MONPAZIER

VALEUR VÉNALE : 220 000 €

1 - SERVICE CONSULTANT : Commune de Monpazier
AFFAIRE SUIVIE PAR : Monsieur Fabrice DUPPI
2 - Date de consultation : 23/11/2021
Date de réception : 23/11/2021
Date de visite : sans objet
Date de constitution du dossier « en état » : 23/11/2021

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

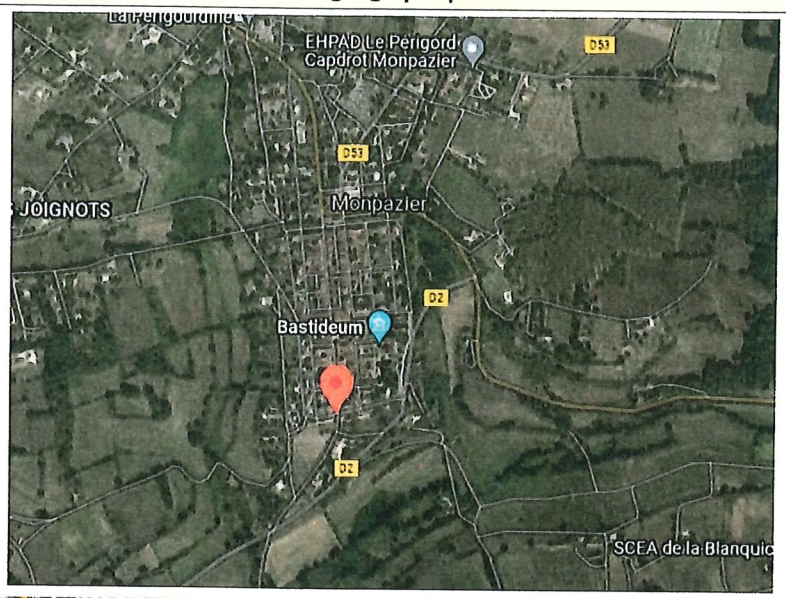
Projet d'acquisition amiable d'un cabinet médical existant pour le transformer en maison médicale et accueillir de nouveaux praticiens.

AR Prefecture
024-200034833-20220405-2022_04_05_4B-DE
Reçu le 02/05/2022
Publié le 02/05/2022

4 - DESCRIPTION DU BIEN

A) **Situation géographique du bien :**

Situation géographique du bien



Commune	Adresse	Références cadastrales	Superficie
Pays de Belvès	6 chemin du Tour de Ville	AC 36	3 685 m²
Pays de Belvès	6 chemin du Tour de Ville	AC 37	220 m²
Superficie totale des parcelles à acquérir			**3 905 m²**

AR Prefecture
024-200034833-20220405-2022_04_05_4B-DE
Reçu le 02/05/2022
Publié le 02/05/2022

B) **Consistance actuelle du bien** :

Le bâtiment abritant le cabinet médical a une surface de 139 m² sur un terrain dont la surface totale est de 3 685 m² (classé en zone NS – espace naturel - au PSMV). Sa construction date de 1996. Le bâtiment comprend un rez de chaussée où se trouvent 3 bureaux de médecin et une salle d'attente. Il existe un sous-sol non occupé. L'état général du bâtiment nécessite des travaux de remise aux normes. Des fissures sont visibles sur la façade est et le mur a fait l'objet d'un étaiement.

C) **Compte rendu de la visite** :
Sans objet.

D) **Travaux programmés** :
Sans objet.

E) **Descriptif du bien** :

Voir en B).

F) Tableau récapitulatif des surfaces :

Surface utile retenue : 139 m²

5 - Situation Juridique

A) **Désignation et qualité des propriétaires** : SCI La Croix du Sud
B) **Origine de propriété** : ancienne
C) **État et conditions d'occupation** : loué

AR Prefecture
024-200034833-20220405-2022_04_05_4B-DE
Reçu le 02/05/2022
Publié le 02/05/2022

6 - URBANISME ET RÉSEAUX

Dernier règlement opposable aux tiers, date d'approbation	PSMV
Identification du zonage au POS/PLU et le cas échéant du sous-secteur	NS
Servitudes publiques et/ou privées grevant le bien	
Présence ou non de ZAC (zone d'aménagement concerté), ZAD (zone d'aménagement différé), PPRI (plan de prévention des risques d'inondations), PPRT (plan de prévention des risques technologiques)	

7 – CONDITIONS FINANCIÈRES NÉGOCIÉES :

Non.

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

8 a/ Méthode d'évaluation retenue :

Par comparaison directe et **selon les informations fournies ou validées par le consultant.**

8 b/ Modalités de calcul :

La valeur vénale de ce bien est estimée (pour un bien libre d'occupation) à la somme de 220 000 € déterminée comme suit :

Nature	Surface	Prix unitaire/m²	Valeur vénale
Cabinet médical, terrain intégré	139 m²	1 600 €	222 400 €
Valorisation du bien arrondie à la somme de			**220 000 €**

La présente évaluation s'entend hors taxes et droits d'enregistrement.

Marge d'appréciation : 15 % à la hausse ou à la baisse.

9 – DURÉE DE VALIDITÉ

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Pôle d'Évaluation Domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai de 18 mois ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

10 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

La présente estimation est réalisée sous réserve des coûts éventuels liés à la présence d'amiante (Code de la Santé Publique art. L.1334-13 et R. 1334-15 à R. 334-29), de plomb (CSP : articles L. 1334-5 et L. 1334-6 – art R. 1334-10 à 1334-13 ; art L. 271-4 et R. 271-5 du code de la construction et de l'habitation), ou de termites et autres insectes xylophages (cf. code de la construction et de l'habitation art. L. 133-6 et R. 133-1 – R. 133-7 - art L.271-4 et R. 271-5.) Hors coûts éventuels de dépollution.

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.

AR Prefecture
024-200034833-20220405-2022_04_05_4B-DE
Reçu le 02/05/2022
Publié le 02/05/2022

Pour la Directrice Régionale des Finances publiques
de Nouvelle-Aquitaine et du département de la Gironde
par délégation,

Pascal BADOUR
Inspecteur des Finances publiques

AR Prefecture

024-200034833-20220405-2022_04_05_4B-DE
Reçu le 02/05/2022
Publié le 02/05/2022