

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 – 6^è étage
BP 908 – 33060 BORDEAUX CEDEX
Balf : drfip33.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone secrétariat : 05 56 90 50 30

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Abdenahim CHAIBI
Téléphone : 06.29.32.93.03
Responsable du service : Bertrand MARTY
Téléphone : 05.56.90.78.95
Adjoint du service : Bruno BENEDETTO
Téléphone : 05.57.81.69.43

Nos réf : N° OSE : 2021-24037-91155

Vos réf : DS 7036106

BORDEAUX, le 19 janvier 2022

Monsieur le Maire de Bergerac

19 rue Neuve d'Argenson
24100 Bergerac

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Cession

Article R213-21 du Code de l'Urbanisme

DÉSIGNATION DU BIEN : Locaux d'activité

ADRESSE DU BIEN : 6 rue des Carmes 24100 Bergerac

VALEUR VÉNALE : 81 000 € soit 1 300 €/m² de surface utile

1 - SERVICE CONSULTANT

: Mairie de Bergerac

AFFAIRE SUIVIE PAR

: Marion JUGE

2 - Date de consultation

: 09/12/2021

Date de réception

: 09/12/2021

Date de visite

: sans visite, photos transmises par le consultant

Date de constitution du dossier « en état » : 18/01/2022

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

Projet de cession des lots 2,9 et 10 correspondant à des locaux d'activités dans une galerie.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

A) Situation géographique du bien :



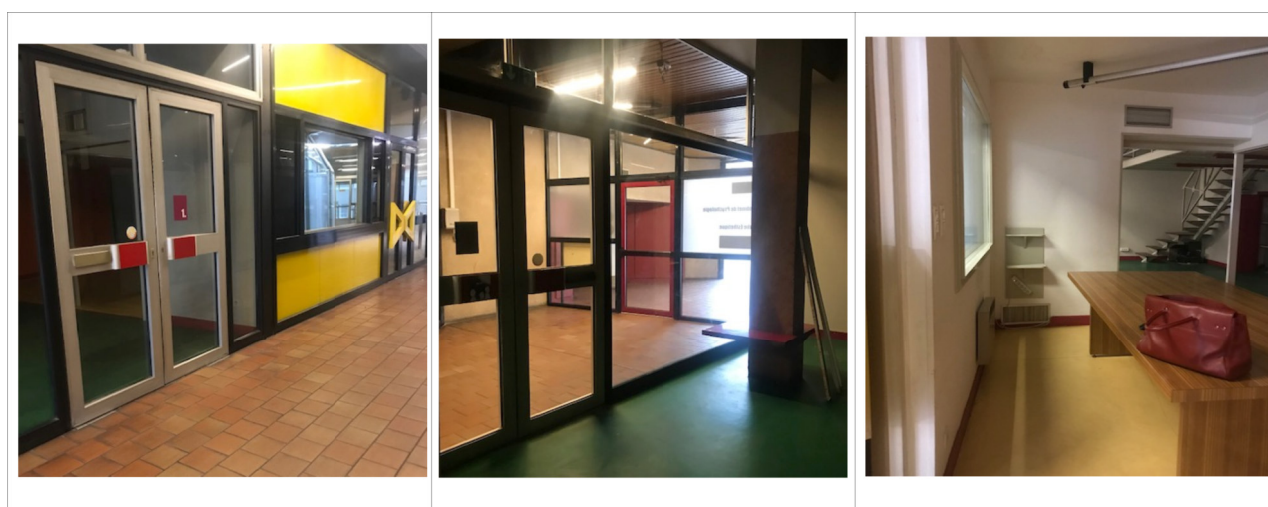
Commune	Adresse	Section cadastrale	Superficie
BERGERAC	6 rue des Carmes	DO 176	594 m ²

B) Consistance actuelle du bien :

La consistance du bien est celle de lots à usage de locaux d'activité.

C) Travaux programmés : Sans objet

D) Compte rendu de la visite : photos transmises par le consultant



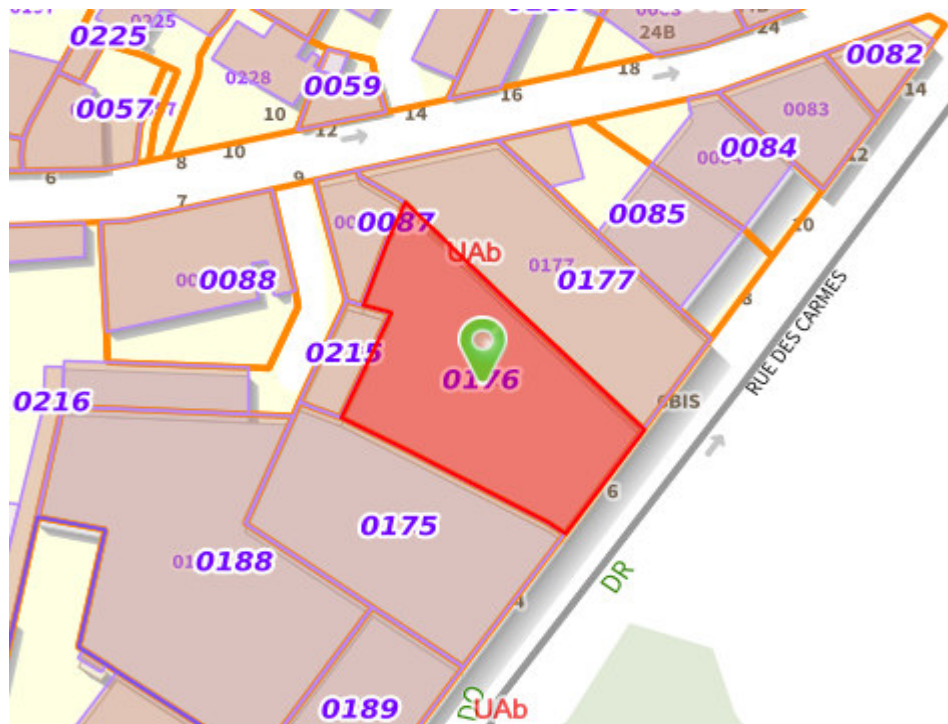
E) Détail des surfaces : Surface utile 62,3 m² selon les données transmises par le consultant.

5 - SITUATION JURIDIQUE

- A) Désignation et qualité des propriétaires : commune de Bergerac
- B) Origine de propriété : Ancienne
- C) État et conditions d'occupation : Loué

6 - URBANISME ET RÉSEAUX

Dernier règlement opposable aux tiers, date d'approbation	PLUi dont la dernière procédure a été approuvée le 13/01/2020
Identification du zonage au POS/PLU et le cas échéant du sous-secteur	Zone UAb , Zone Urbaine : tissu urbain XIXe siècle – Pôle urbain



7 – CONDITIONS FINANCIÈRES NÉGOCIÉES :

Néant

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

8 a/ Méthode d'évaluation retenue :

Par comparaison directe avec des transactions portant sur des locaux d'activités dans un rayon de 500 m du bien à évaluer.

8 b/ Modalités de calcul :

La valeur vénale de ce bien est estimée à la somme de 81 000 € déterminée comme suit :

Parcelle	Nature	Lot	Surface utile	Prix unitaire/m ²	Valeur vénale
DO 176	Locaux d'activité	Lot 2	31,6 m ²	1 300 €/m ²	41 080 €
		Lot 9	28,7 m ²		37 310 €
		Lot 10	2 m ²		2 600
Valeur vénale totale					80 990 €
Valeur arrondie					81 000 €

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

Marge d'appréciation : 10 %

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 d'un an 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.)

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.

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



Inspecteur des Finances Publiques
Abdenahim CHAIBI

Envoyé en préfecture le 29/09/2022

Reçu en préfecture le 29/09/2022

Affiché le 29/09/2022



ID : 024-212400378-20220922-D20220096-DE