



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

N° 7300-1-SD
(mars 2016)

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES DU FINISTÈRE

Pôle Foncier

Service : Domaine

Adresse : Le Sterenn
7 A, Allée Couchouren
BP 1709
29107 QUIMPER Cedex

Le 2 juin 2017

Mairie de Hanvec
Place du Marché
29460 HANVEC

POUR NOUS JOINDRE :

Évaluateur : Béatrice PIRIOU

Téléphone : 02 98 80 59 36 ou 06 29 17 25 02

Courriel : beatrice.piriou@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. LIDO : 2017-078V0564

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN : Cession d'un chemin rural, intégré dans les terres d'un agriculteur, situé lieu-dit Bodrézal sur la commune de HANVEC.

ADRESSE DU BIEN : Lieu-dit Bodrézal sur la commune de HANVEC.

VALEUR VÉNALE : 1 300,00 € HT, soit 0,35 € HT le m² de terrain.

1 - SERVICE CONSULTANT :

Mairie de Hanvec
Place du Marché
29460 HANVEC

Affaire suivie par : Madame Jennifer PORHEL.

2 - Date de consultation	: 28 avril 2017
Date de réception	: 2 mai 2017
Date de visite	: 12 mai 2017
Date de constitution du dossier « en état »	: 12 mai 2017

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

La commune de Hanvec envisage de céder le chemin rural non cadastré situé lieu-dit Bodrézal, chemin entièrement intégré dans les parcelles agricoles cadastrées section B n° 255, B n° 257, B n° 258, B n° 267, B n° 268, B n° 269, B n° 271, B n° 273 et B n° 1078, à l'agriculteur propriétaires des champs concernés.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Référence cadastrale : chemin rural non cadastré entièrement intégré dans les parcelles agricoles cadastrées section B n° 255, B n° 257, B n° 258, B n° 267, B n° 268, B n° 269, B n° 271, B n° 273 et B n° 1078.

Description du bien :

La parcelle, dont la cession est envisagée, est située lieu-dit Bodrézal sur la commune de Rosnoën.

Ce chemin rural non cadastré, bien qu'il soit encore matérialisé au cadastre, est entièrement intégré dans les parcelles agricoles cadastrées section B n° 255, B n° 257, B n° 258, B n° 267, B n° 268, B n° 269, B n° 271, B n° 273 et B n° 1078. La superficie de la portion de chemin rural cédé avoisinera les 3 500 m².

Un document d'arpentage devra déterminer la superficie exacte de la portion de parcelle à céder.

5 - SITUATION JURIDIQUE

Le propriétaire présumé de ce chemin rural est :

✓ La Mairie de Hanvec, domiciliée Place du Marché à HANVEC.

Le bien est estimé libre de toute occupation.

Origine de propriété ancienne.

6 - URBANISME ET RÉSEAUX

PLU approuvé le 26 juin 2007, rendu exécutoire le 16 août 2007 et modifié le 4 décembre 2009.

Le chemin rural situé lieu-dit Bodrézal, dont la cession est envisagée par la commune de Hanvec, est situé en zone A, c'est-à-dire dans une zone destinée aux activités agricoles, aquacoles, sylvicoles ou extractives et dans laquelle sont admis les constructions, installations et équipements liés à ces activités, selon le PLU de la commune de HANVEC.

Ce chemin rural, bien qu'il soit encore matérialisé au cadastre, est entièrement intégré dans les parcelles agricoles cadastrées section B n° 255, B n° 257, B n° 258, B n° 267, B n° 268, B n° 269, B n° 271, B n° 273 et B n° 1078.

7 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale du bien, dont la cession est envisagée, a été déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale du bien à évaluer à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables au bien à évaluer.

Compte tenu de la localisation du bien, de ses caractéristiques, de son zonage et des prix relevés sur le marché dans le secteur pour des terres agricoles, la valeur vénale du chemin rural, dont la superficie approximative est de 3 500 m² (un document d'arpentage devra en déterminer la superficie exacte), peut être estimée à **1 300,00 € HT**, soit **0,35 € HT le m² de terrain**. Ce prix ne comprend pas le coût du bornage.

Une marge de négociation de 10 % est possible.

8 - DURÉE DE VALIDITÉ

La durée de validité du présent avis est de 2 ans.

9 - OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

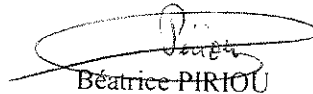
Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

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.

Pour la Directrice départementale des Finances publiques du Finistère et par délégation,

L'Inspectrice des Finances publiques



Béatrice PIRIOU