



DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES  
 DIRECTION DEPARTEMENTALE DES  
 FINANCES PUBLIQUES DE L'ISERE  
**PÔLE D'ÉVALUATIONS DOMANIALES - PED**  
 8 rue de BELGRADE  
 38 022 GRENOBLE CEDEX 1  
 ddfig38.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Grenoble, le 28 juin 2019

Le directeur départemental des Finances Publiques  
 de l'Isère

**Pour nous joindre :**

Affaire suivie par : Yolène HALLEY  
 Téléphone : 04 76 85 76 38 – 06 14 74 94 08  
 Mail : yolene.halley@dgfip.finances.gouv.fr  
**Réf. LIDO** : 2019-38281V1255

à

Mairie de NOYAREY

**AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE****DÉSIGNATION DU BIEN** : terrain à bâtir**ADRESSE DU BIEN** : square Charles Ferrère 38360 NOYAREY**VALEUR VÉNALE** : la valeur de 120 000 € est admise

**1 - SERVICE CONSULTANT** : ..... Services techniques  
**AFFAIRE SUIVIE PAR** : ..... Cyril TRUCHET-DEMARE - dst@noyarey.fr  
**VOS RÉFÉRENCES** : .....

**2 - Date de consultation** : ..... 20 juin 2019  
**Date de réception** : ..... 20 juin 2019  
**Date de visite** : ..... -  
**Date de constitution du dossier « en état »** : ... 20 juin 2019

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

Vente dans le cadre de la réalisation d'un projet de construction de logements et commerces en R + 2 + combles pour une surface de plancher d'environ 1 700 m<sup>2</sup>. Le promoteur est réglementairement contraint par le PLU de réaliser un stationnement enterré. Sur ce terrain, le sous-sol devra être réalisé avec un cuvelage estimé à environ 1 000 000 €.

Par ailleurs, une rétrocession de la place et des 17 stationnements aménagés par le promoteur est prévue vers le domaine privé de la commune à l'euro symbolique

L'acquéreur potentiel propose 120 000 € net vendeur

#### 4 – DESCRIPTION DU BIEN

Référence cadastrale : AB 50 (2 510 m<sup>2</sup>) et AB 51 (393 m<sup>2</sup>)

Description du bien : terrain sur lequel est édifié un bâti à démolir (coût estimé à 50 000 €)

#### 5 – SITUATION JURIDIQUE

- Nom du propriétaire : commune de Noyarey
- Situation d'occupation : libre

#### 6 – URBANISME ET RÉSEAUX

Zone Ucom (secteur mixte d'habitat individuel et collectif, d'équipements, d'activités non nuisantes, où les commerces sont autorisés) du PLU modifié le 19 mai 2017

Article U10 : "*Pour les bâtiments qui intègrent en sous-sol au moins 1,8 stationnements par logement, non clos individuellement, la hauteur totale pourra bénéficier d'un niveau de plus, soit 3 niveaux + combles (R+2+combles) et 9,45 mètres à l'égout de toiture, ou à l'acrotère des toitures terrasses.*"

#### 7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison. Cette méthode consiste à partir directement des références de transactions effectuées sur le marché immobilier pour des biens présentant des caractéristiques et une localisation comparables à celles du bien expertisé.

#### 8 – DURÉE DE VALIDITÉ

Le présent avis est valable un an.

#### 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.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques et par délégation,



Yolène HALLEY - Évaluatrice