

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES
PUBLIQUES DE LA HAUTE-SAVOIE

Le 28 mai 2018

FRANCE DOMAINE

129 avenue de Genève

74000 ANNECY

Téléphone : 04 50 23 02 75

POUR NOUS JOINDRE :

Évaluateur : Chantal YTHIER

Téléphone : 04-50-23-87-78

Courriel : chantal.ythier@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. : 2018-008V0598

RAPPORT D'ÉVALUATION
AVIS VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN : MAISON À USAGE D'HABITATION

ADRESSE DU BIEN : 11 RUE EMILE ZOLA À AMBILLY

VALEUR VÉNALE : le prix de vente indiqué dans la DIA transmise - soit 850 000 € - est dans la fourchette des prix observés sur le marché immobilier local pour ce type de bien.

1 - SERVICE CONSULTANT : EPF HAUTE SAVOIE

Affaire suivie par : madame Muffat

2 - Date de consultation	02/05/2018
Date de réception	07/05/2018
Date de visite	15/05/2018
Date de constitution du dossier « en état »	25/05/2018

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

L'EPF envisage de préempter pour le compte de la commune, la vente d'une maison à usage d'habitation au 11 rue Emile Zola à Ambilly dont le prix figurant dans la DIA est de 850 000 €.

L'objectif est de permettre à la commune de constituer une réserve foncière à cet endroit comme faisant partie d'un périmètre d'attente de projet d'aménagement.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Réf. cadastrale :
AI n° 11 pour 420 m²

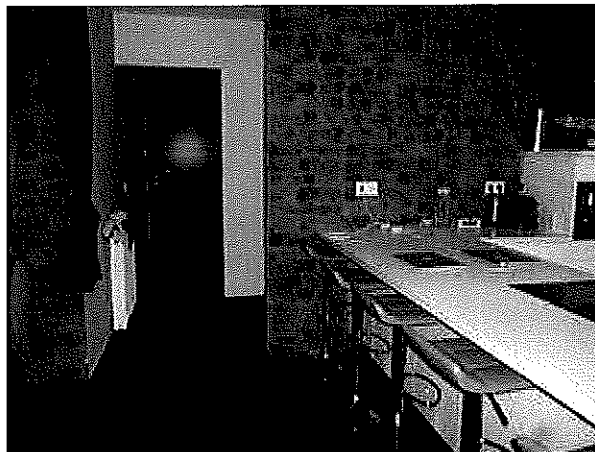
Maison acquise en 2012 par l'actuel propriétaire et entièrement transformée.
Initialement, 5 appartements répartis sur RDC, 1^{er} étage et combles.
Importants travaux de rénovation et transformation : depuis 2013 est devenue un seul logement. Tout le RDC et le 1^{er} étage ont été remaniés et réhabilités. Les combles ne sont pas tout à fait refaites : certaines pièces sont finies d'autres à moitié, portes également d'origine...

Maison construite dans les années 30-50 (pas d'éléments plus probants le représentant du propriétaire ne savait pas).
Chauffage au gaz, chaudière installée dans le cellier.
Partout volets bois. Toiture pans coupés.
Huisserie PVC qualité supérieure, double vitrage de qualité également.
Alarmes volumétrique et anti-intrusion installées sur toutes les fenêtres et portes-fenêtres du RDC et de l'escalier.
Caméras de vidéo surveillance donnant sur rue et autour maison.

Devant garage : petits pavés installés, ensuite porte bois pour accès entrée de la maison.
Porte blindée 4 points .
Entrée s'ouvrant directement sur salon, cuisine. Tout le RDC est ouvert. Carrelage sol rectangulaire imitation pierre foncée. Un mur imitation pierres, le reste murs peints en blanc.
Etat impeccable.
Plafond : spots intégrés.



Cuisine ouverte de type américaine. Meubles laqués en blanc de qualité. Beaucoup de rangements. Faïence entre plan de travail et meubles sur partie haute, coin bar pour manger. Etat impeccable.



Retrouve mur imitation pierre, plus murs peint en blanc. Même carrelage au sol.

Coin WC : faïence jusqu'au plafond. Etat impeccable.

Escalier accès étage.

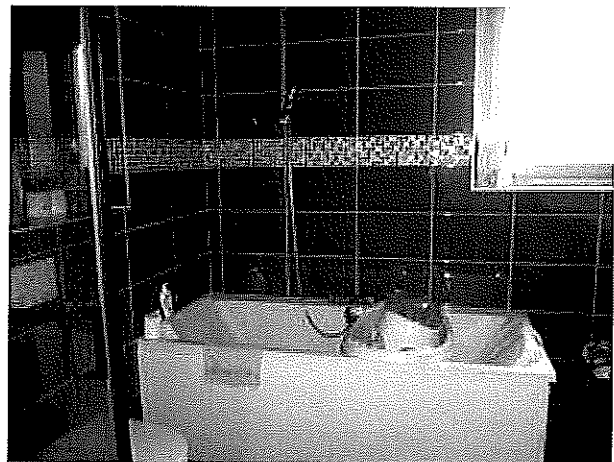
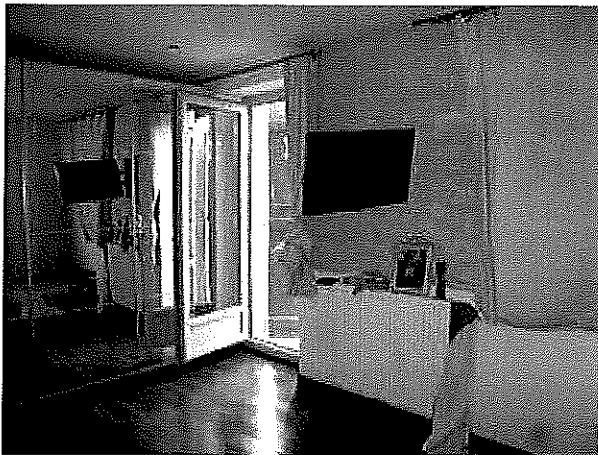
1^{er} étage : partout dans les chambres parquet de couleur très foncée, grande largeur. Dans couloir et pièces humides, carrelage.

Plancher bois (id° combles).

Première chambre assez grande avec petit balcon carrelé. Murs imitation pierre et peinture. Etat impeccable.

Porte pour communiquer avec une seconde pièce (sinon accès possible par couloir). Même état (tous les murs sont peints).

SDB avec baignoire, douche, WC, double vasque tout en blanc. Faïence (marron clair) jusqu'au plafond, fenêtre donc lumineuse. Etat impeccable, qualité des matériaux.



Troisième pièce : même état général que précédentes (que peinture sur murs)

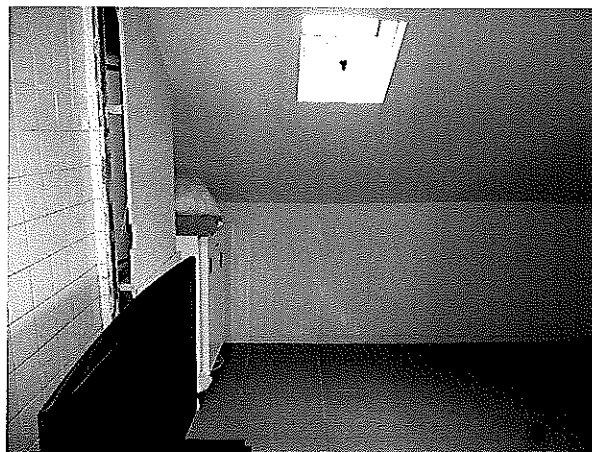
Escalier accès partie combles aménagées et partiellement mansardées.

C'est là que l'on constate que tous les travaux 'aménagement et rénovation ne sont pas terminés : escalier d'époque comme certains murs et portes de cette partie de l'habitation.

Mixte entre des pièces entièrement refaites et d'autres en cours.

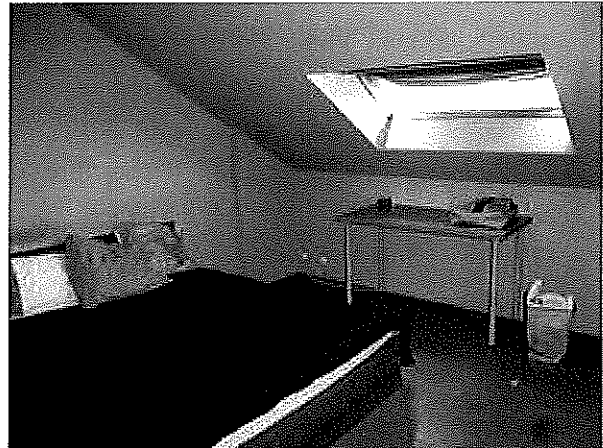
Petite SDB mansardée, matériaux de moindre qualité.

Une première chambre : reste mur de la cuisine qui occupait l'espace avant. Le reste des murs est refait.



Seconde pièce également en partie mansardée : là tout est fini. Au sol carrelage, murs peints.

Troisième pièce : murs toile de verre peinte

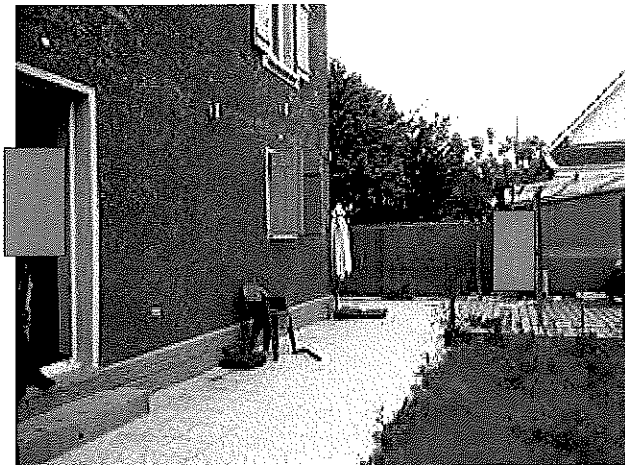


Coin « grenier » : non aménagé dans l'état lors de l'acquisition.



Au RDC : coin buanderie : sol carrelage, murs peints. Etat correct.
Cave : murs et sol béton brut. Pas d'odeur d'humidité.

Extérieur petite terrasse dalles, haie de thuyas côté rue.



Garage attenant maison : toit en tôles, deux places. Portes basculantes manuelles métalliques.

Crépis extérieur refait en 2012-13, gris souris. Descentes et chéneaux refaits également en 2012-13.

Visite effectuée avec monsieur Desbat de la mairie d'Ambilly et madame Muffat de l'EPF.
Deux mesurages donnés loi Carrez hors loi Carrez (à noter, à tout hasard: pas d'indications des parties et du consultant que le bien est une copropriété puisqu'avant 5 appartements).

Surfaces selon relevé de surfaces adressé par le consultant le 25/05/2018 comme provenant d'un diagnostiqueur : superficie loi Carrez 167,42 m²
superficie hors loi Carrez : 171,67 m²
ensemble : 339 m²

Compris superficie Carrez combles aménagées : 47 m²
Superficie hors Carrez des combles : 17,8 m²
SUP des combles 56 m²

RDC et 1^{er} étage
SUP de : 127,28 m²

Superficie pondérée des dépendances : 40 m²

Soit une SUP totale : 223,28 m² arrondis 223 m²

Selon diagnostiqueur possibles traces amiante dans le toit et WC 2.

5 - SITUATION JURIDIQUE

- propriétaire : monsieur GUILLON Pierre
- situation d'occupation : occupation par le propriétaire selon DIA

6 - URBANISME ET RÉSEAUX

Sans intérêt. Parcelle trop petite pour envisager une construction plus importante (confirmation orale monsieur Desbat)

7 - DATE DE RÉFÉRENCE

Celle de la demande.

8 - DÉTERMINATION DE LA MÉTHODE

Méthode par comparaison.

9 - ÉTUDE DE MARCHÉ

Sources PATRIM

Rappel des critères de recherche

Périmètre de recherche

Adresse : r de geneve, 74100, Ambilly
Périmètre géographique : 3000 m autour

Période de recherche

De 01/2015 à 12/2017

Caractéristiques du bien

Maison de 100 à 300 m²
Période de construction : de 1930 à 1950

Synthèse des prix de la sélection

Année	Période	Prix au m ² (€) *			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2015	janvier-décembre	4 025,48	4 014,81	3 288,89	4 772,73
2016	janvier-décembre	3 368,48	3 368,48	3 207,55	3 529,41
Synthèse		3 762,68	3 529,41	3 207,55	4 772,73

Liste des ventes sélectionnées = 5

Ref. enreg	Ref. Cad.	Dept	Commune	Adresse	Date vente	Année construct	Nbre pièces	Prix (€)	Surface terrain	Surface utile	Prdm ^m (surf. utile)
7404P01 2016P00605	8//A/137//	74	AMBILLY	12 RUE DES ACACIAS	15/12/2015	1930	6	592 000	990	180	3288,89
7404P01 2015P10114	8//AC/77//	74	AMBILLY	3 RUE DES VOIRONS	07/07/2015	1938	5	525 000	550	110	4772,73
7404P01 2015P09719	12//A/1345//	74	ANNEMASSE	2 RUE DE LA DRAGUE	15/06/2015	1932	5	433 600	675	108	4014,81
7404P01 2016P08015	12//B/463//	74	ANNEMASSE	4 RUE DES GLIERES	02/05/2016	1947	5	340 000	618	106	3207,55
7404P01 2016P08842	133//A/324//	74	GAILLARD	14 RUE DE LA POSTE	14/08/2016	1932	3	480 000	695	136	3529,41

Deux calculs car état du RDC et étage est très bon contrairement aux combles dont l'aménagement n'est pas entièrement terminé.

Il sera retenu une valeur de 3 762 €/m² hors dernier étage et 3 300 €/m² pour les combles

Soit sans tenir compte des combles : 167 m² x 3 762 = 628 254 €

Combles : 56 m² x 3 300 €/m² = 184 800 €

Soit 813 054 € arrondis 815 000 €.

Le prix annoncé dans la DIA : 850 000 €

Par rapport à la valeur du service le prix DIA est dans la fourchette des 10 % autorisés.

On considérera donc que le prix de 850 000 € est dans la fourchette des prix observés sur le marché immobilier local pour ce type de bien au regard des indications fournies.

10 - ÉLÉMENTS PARTICULIERS À RETENIR POUR L'ESTIMATION

Estimations antérieures

11 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

LE PRIX DE VENTE INDIQUÉ DANS LA DIA SE SITUE DANS LA FOURCHETTE DES PRIX DU MARCHÉ IMMOBILIER LOCAL CONSTATÉ POUR CE TYPE DE BIEN.

