

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES
PUBLIQUES DE LA HAUTE-SAVOIE

Le 8 août 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. : 2018-008V0620

RAPPORT D'ÉVALUATION
AVIS VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN : STUDIO AVEC CAVE DANS COPROPRIÉTÉ

ADRESSE DU BIEN : 1T RUE ERNEST RENAN -12 RUE DES NÉGOCIANTS À AMBILLY

VALEUR VÉNALE : 96 200 € (libre d'occupation)

1 - SERVICE CONSULTANT : COMMUNE D'AMBILLY

Affaire suivie par : monsieur Desbat

2 - Date de consultation	18/04/2018
Date de réception	24/04/2018
Date de visite	
Date de constitution du dossier « en état »	02/08/2018

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

La commune souhaiterait l'acquisition d'un studio situé dans une copropriété dite « la maison Coluche » au 12 rue des Négociants ou 1T rue Ernest Renan, la collectivité procédant à l'acquisition progressive des logements de ce bâti.

Il est donc demandé la valeur vénale de ce studio constituant les lots 11 et 15 de ladite copropriété.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Réf. cadastrales : AD 366 d'une contenance cadastrale de 1 570 m²

L'immeuble fut construit en 1928. Il s'agissait à l'origine d'une usine progressivement aménagée en locaux commerciaux et appartements.

Copropriété en mauvais état, entretenue a minima. Aucun espace vert, aucun emplacement de stationnement propre.

Porte d'entrée double en bois ancienne et s'ouvrant avec une clé, interphone avec visiophone (mais l'ouverture automatique ne fonctionne pas pour tous les appartements. Pas d'ascenseur.

Escalier béton, communs vieillissants et propres sans excès.

L'appartement des héritiers de madame SANCHEZ est situé au 1^{er} étage.

Il n'a pas été possible de le visiter pour constater son état intérieur.

Selon attestation immobilière transmise par le consultant, le studio comprend « une entrée avec dégagement, une salle de bains avec WC, une salle de séjour.

La surface dans cette attestation est donnée pour 46 m². Le consultant a indiqué 42 m² et une estimation de 2013 retenait 55 m².

La surface du consultant sera conservée, celui-ci n'ayant pas souhaité la modifier suite à ces informations orales (communication téléphonique du 07/08/2018 à M. Chiriatti).

Appartement donnant sur un carrefour passant et peu agréable.

Pas d'indication sur état intérieur, ni chauffage.

Déjà en 2013, son mauvais état avait été souligné. D'après les éléments recueillis du consultant lors de la visite (23/07/2018) d'autres appartements dans cette copropriété, cet état n'a pas connu meilleur sort.

Donc, la soussignée partira du postulat que l'état de ce studio disposant d'une cave est encore médiocre (2012-008V2505).

Photos « maison Coluche ».



5 - SITUATION JURIDIQUE

- propriétaire : indivision FAMY
- situation d'occupation : non connue avec certitude par le consultant

6 - URBANISME ET RÉSEAUX

Zone Utc et Uc.
ER n°28 pour élargissement de la rue des Négociants

7 - DATE DE RÉFÉRENCE

Celle de la demande.

8 - DÉTERMINATION DE LA MÉTHODE

Méthode par comparaison.

9 - ÉTUDE DE MARCHÉ

Sources PATRIM et STREET VIEW

Etude portant sur des appartements anciens, d'une superficie comprise entre 30 et 50 m² et situés à proximité.

Rappel des critères de recherche

Périmètre de recherche

Adresse : r ernest renan, 74100, Ambilly
Périmètre géographique : 1000 m autour

Période de recherche

De 10/2015 à 07/2018

Caractéristiques du bien

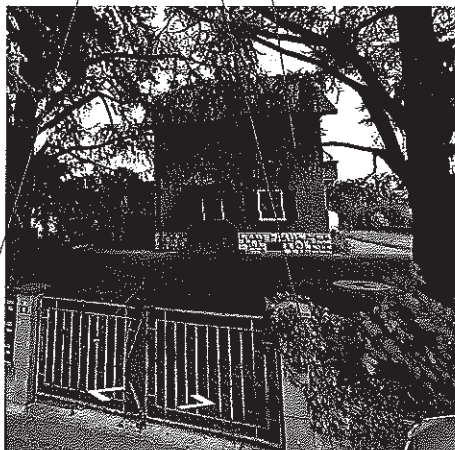
Appartement de 30 à 50 m²
Période de construction : de 1925 à 1935

Synthèse des prix de la sélection

Année	Période	Prix au m ² (€) *			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2016	janvier-décembre	3 210,23	3 210,23	2 875,00	3 545,45
2017	janvier-décembre	3 048,10	3 045,00	2 765,96	3 333,33
Synthèse		3 112,95	3 045,00	2 765,96	3 545,45

Liste des ventes sélectionnées = 5

Ref. enreg	Ref. Cad.	Depl	Commune	Adresse	Date vente	Année construct	Nbre pièces	Etage	Surface carrez	Surface utile	Prix (€)	Prix/m² surf carrez	Prix/m² surf utile
7404P01 2017P07804	8//AD/185//18 8//AD/185//3 8//AD/185//32 8//AD/185//11	74	AMBILLY	9 RUE ERNEST RENAN	28/04/2017	1934	2	01	43	47	130 060	3045,21	2765,96
7404P01 2017P04239	8//AD/209//8 8//AD/209//13 8//AD/209//16	74	AMBILLY	19 RUE DES JARDINS	22/02/2017	1935	2	02		50	152 250		3045,00
7404P01 2016P08108	12//A/350//19	74	ANNEMASSE	9 RUE ALFRED BASTIN	01/06/2016	1930	2	03	47	44	156 060	3331,91	3545,45
7404P01 2017P01759	12//A/1079//5 12//A/1079//2 12//A/1079//7	74	ANNEMASSE	34 RUE DU PLANET	11/01/2017	1933	2	00		48	160 080		3333,33
7404P01 2016P05870	12//A/4967//39 12//A/4967//17 12//A/4967//45	74	ANNEMASSE	8 RUE DES VOIRONS	25/03/2016	1935	1	06	32	32	92 060	2882,21	2875,00



Fourchette des prix entre 2 882 €/m² et 3 333 €/m²

Ces termes de comparaison sont tous situés dans des immeubles conçus dès l'origine pour accueillir des logements, certains sont très bien placés car en hyper centre et disposent souvent de dépendances supplémentaires (grenier-jardin) par rapport au bien à évaluer.

Par ailleurs dans l'évaluation rendue en 2013, il avait été retenu pour le bien en cause une valeur de 2 322 €/m².

Dans l'attestation immobilière de 2015, toujours pour le même bien, le notaire a retenu 3 260 €/m².

Pour la maison du 1B rue E Renan, le service a retenu 2 600 €/m² (2018).

La valeur notariale sera écartée au regard des termes de comparaison dégagés et dont on ne peut contester la supériorité au bien de l'indivision successorale.

Par conséquent, et faut-il le rappeler, sachant que ce studio n'a pas été visité, il sera retenu une valeur de 2 290 €/m²

Soit : 42 m² x 2 290 €/m² = 96 180 € arrondis à 96 200 €

10 - ÉLÉMENTS PARTICULIERS À RETENIR POUR L'ESTIMATION

Estimations antérieures

2012-008V2505

11 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

LE STUDIO (AVEC CAVE) PROPRIÉTÉ DE L'INDIVISION FAMY EST ESTIMÉ À 96 200 €.