

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES DE LA
HAUTE-SAVOIE

Le 15 mai 2019

Division Domaine
129 avenue de Genève
74000 ANNECY
Téléphone : 04-50-23-02-75

EPF de la Haute-Savoie
1510 ROUTE DE L'ARNY
74350 ALLONZIER LA CAILLE

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Chantal YTHIER
Téléphone : 04 50 23 87 78
Courriel : chantal.ythier@dgfp.finances.gouv.fr
Réf. : 2019-008V0748
ENVOIR PAR COURRIEL

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN : APPARTEMENT TYPE 3 AVEC CAVE — COPROPRIÉTÉ LOTS 15 ET 2

ADRESSE DU BIEN : 52 RUE DE GENÈVE À AMBILLY

VALEUR VÉNALE LIBRE : 192 000 €

1 – SERVICE CONSULTANT	<i>EPF Haute-Savoie</i>
<i>AFFAIRE SUIVIE PAR :</i>	<i>madame Muffat</i>
2 – Date de consultation	30/04/2019
Date de réception	02/05/2019
Date de visite	
Date de constitution du dossier « en état »	02/05/2019

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

L'E.P.F. agissant pour le compte de la mairie d'Ambilly souhaite acquérir au 52 rue De Genève, un appartement de type 3 appartenant à la SCI Laetyan avec cave afin de poursuivre son programme d'acquisition pour le renouvellement urbain de la rue de Genève.

Cet appartement avait déjà été estimé en 2016 : avis 2016-008V0034 à 190 000 €.

Le consultant demande un nouvel avis car le propriétaire attendait l'arrêté de DUP pour bénéficier de l'indemnité de remploi et l'exonération de plus-value immobilière.

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Référence cadastrale :
- AI n° 531

Immeuble construit en 1934 situé le long de la rue de Genève, aspect extérieur correct. Appartement de 70 m² avec cave de 14 m² au second étage.

Bien non visité.

5 – SITUATION JURIDIQUE

- nom du propriétaire : SCI LAETYAN
- situation d'occupation : location en cours

6 – URBANISME ET RÉSEAUX

Utc + ER

7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale a été déterminée à partir de la méthode par comparaison.

L'appartement avec sa cave est estimé – *libre d'occupation* - à la somme de 192 000 €.

L'acquisition se faisant sous DUP, il conviendra d'adjoindre les indemnités de remploi calculées forfaitairement sur la base des indemnités principales soit : *de façon dégressive au taux de 20 % jusqu'à 5 000 €, 15 % entre 5 001 et 15 000 € et 10 % au-delà lorsque les propriétaires sont des particuliers (personnes physiques ou morales) ; pourcentage de 5 % de l'indemnité principale pour les emprises appartenant à l'État ou à des personnes de droit public ou des personnes dont le capital est majoritairement public.*

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.

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 le Directeur départemental des Finances publiques et par délégation,

L'inspecteur

Chantal YTHIER