



**MINISTÈRE  
DE L'ACTION  
ET DES COMPTES  
PUBLICS**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction générale  
des Finances publiques**

DIRECTION DÉPARTEMENTALE  
DES FINANCES PUBLIQUES DE LA HAUTE-SAVOIE  
18 RUE DE LA GARE  
BP 330  
74008 ANNECY CEDEX

Direction départementale  
des Finances publiques de la Haute-Savoie  
Pôle État et Expertise Fiscale  
Division Domaine  
129 avenue de Genève  
74000 ANNECY  
Téléphone : 04 50 23 02 75  
Mél. : [ddfip74.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:ddfip74.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr)

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE HAUTE-SAVOIE

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Marielle JEUDY  
Téléphone : 04 50 23 87 78  
Mél. : [marielle.jeudy@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:marielle.jeudy@dgfip.finances.gouv.fr)  
Réf. : OSE : 2021-74008-47803  
DS : 4798165

Annecy, le 13 juillet 2021

**AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE**

**DÉSIGNATION DU BIEN : APPARTEMENT ET CAVE DANS COPROPRIÉTÉ SUR PARCELLE AI 493**

**ADRESSE DU BIEN : 48 AVENUE DE GENÈVE – 74100 AMBILLY**

**VALEUR VÉNALE : 154 000€ (libre d'occupation)**

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.

**1 – SERVICE CONSULTANT**

*AFFAIRE SUIVIE PAR :*

**2 – Date de consultation**

**Date de réception**

**Date de visite**

**Date de constitution du dossier « en état »**

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER  
DE HAUTE-SAVOIE

Emeline MUFFAT

18/06/2021

18/06/2021

non visité

18/06/2021

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

Acquisition à l'amiable mais sous couvert d'une déclaration d'utilité Publique pour une opération de renouvellement urbain sur la commune d'AMBILLY.

Plusieurs acquisitions réalisées sur cette copropriété de 2014 à 2020 (acquisition, cession) Demande d'acquisition faite par la propriétaire à la commune d'Ambilly le 12/10/20. Ténement compris dans un périmètre de DUP, déclaré d'utilité publique.

Plusieurs appartements et commerces ont fait l'objet d'acquisition dans cette copropriété.

**4- DESCRIPTION DU BIEN**

Copropriété sur parcelle AI 493 située à l'angle des rues Victor HUGO et de Genève, quartier à forte densité avec principalement des habitations (logements collectifs), desservi par le tram.

Appartement d'environ 55 m<sup>2</sup> lot 14 et cave lot 3

Informations visudgfp : appartement de 40m<sup>2</sup> dans copropriété de 1934.

Pour l'évaluation nous retiendrons les informations du consultant, à savoir une surface de 55m<sup>2</sup>.

## 5- SITUATION JURIDIQUE

Propriétaire : HELLET Camille

Bien occupé par le propriétaire considéré libre de toute occupation pour l'évaluation

## 6- URBANISME ET RÉSEAUX

PLU du 13/02/2020 - PLU - Modif n°3

**Zone : Utc** - Zone urbanisable à densité minimale forte, à dominante d'habitations Polarité commerciale

Emplacement réservé (R151-48 2°)

Secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Réseaux: disponibles

## 7-Estimations antérieures

Evaluation dans le cadre d'une ESG avis n° 2017-008V0206

## 8- DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison avec des appartements similaires à proximité.

**La valeur vénale de l'appartement lot n°14 et cave lot n° 3 dans copropriété cadastrée AI 493 est estimée à 154 000€ (libre d'occupation).**

## 9- DURÉE DE VALIDITÉ

Le présent avis est valable un an.

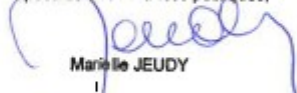
## 10- OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

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,  
L'Inspectrice des Finances publiques,

  
Marie JEUDY  
—+—