



**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

COMMUNE D'AMBILLY

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Marielle JEUDY
Téléphone : 04 50 23 87 78
Mél. : marielle.jeudy@dgfip.finances.gouv.fr
Réf. : OSE : 2021-74008-85383
DS : 6796187

Annecy, le 22 novembre 2021

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

**DÉSIGNATION DU BIEN : LOCAL À USAGE COMMERCIAL OU PROFESSIONNEL AU RDC DANS COPROPRIÉTÉ
SUR LA PARCELLE AD 368**

ADRESSE DU BIEN : 30, RUE DES MARRONNIERS – 74100 AMBILLY

VALEUR VÉNALE : 1 235 000€ (libre d'occupation, hors coût de désamiantage)

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

1 – SERVICE CONSULTANT

COMMUNE D'AMBILLY

AFFAIRE SUIVIE PAR :

WIERZBA Corentin

2 – Date de consultation

17/11/2021

Date de réception

17/11/2021

Date de visite

non visité

Date de constitution du dossier « en état »

17/11/2021

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

Acquisition amiable :

La commune d'AMBILLY souhaite acquérir les anciens locaux de la CPAM situés dans la copropriété cadastrée AD 368.

4- DESCRIPTION DU BIEN

Sur la parcelle AD 368 de 3 548m², dans une copropriété de 1986/1987, un local au RDC composé d'une partie à usage commercial ou professionnel d'une superficie d'environ 965.80 m², d'un garage double. Par ailleurs, celui-ci dispose de la jouissance privative de 30 places de parking pendant les heures d'ouvertures des bureaux de la CPAM conformément au règlement de copropriété.

Cette copropriété est située au centre d'Ambilly, à proximité de la mairie.

Etat extérieur et intérieur propre mais datant de la fin des années 1980.

Bureaux, coin cuisine, coin repas, coin secrétariat, espace Back Office, local informatique, local archives, local technique et de stockage.

Chauffage individuel électrique, double vitrage, climatisation, carrelage au sol, puits de lumière éclairant l'espace Back Office et le secrétariat.

Informations Visudgip :

Lot 25 : 939m² de surface de bureaux

Lot 84 : garage double en sous-sol de 30m²

Nous retiendrons la surface de 965,80m².

Par ailleurs, la jouissance privative des places de parkings mentionnée dans le règlement de copropriété (information consultant) ne peut être prise en considération dans l'évaluation compte tenu de son caractère précaire.

Un rapport de repérage de matériaux contenant de l'amiante fourni par le consultant indique la présence d'amiante dans les locaux.



5- SITUATION JURIDIQUE

Propriétaire : CAISSE PRIMAIRE D'ASSURANCE MALADIE DE HAUTE-SAVOIE
Bien libre de toute occupation

6- URBANISME ET RÉSEAUX

PLU du 13/02/2020 - PLU - Modif n°3
Zone : Uc - Zone urbanisable dense, à dominante d'habitations
Réseaux: disponibles

7- DATE DE RÉFÉRENCE

Date de la demande.

Estimations antérieures

Avis n° 2014-008V1308 d'octobre 2014 pour une valeur vénale de 865 000€.

10- DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison avec des locaux similaires.

La valeur vénale du local à usage commercial/professionnel et du garage en sous-sol, dans la copropriété cadastrée AD 368 est estimée à 1 235 408€ arrondis à 1 235 000€ (libre d'occupation et hors coûts de désamiantage) .

11- DURÉE DE VALIDITÉ

Le présent avis est valable un an.

12- 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.

Directeur départemental des finances publiques

Adjoint aux finances publiques adjoint

Francois PANETIER

