

MAIRIE DE FAVERGES-SEYTHENEX

29 DEC. 2022

N° 1554 Dest. N. Bronet

C. De Blü
N. Bracher



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques
Direction départementale des Finances Publiques
de HAUTE-SAVOIE

Pôle d'évaluation domaniale

129 avenue de Genève
74000 ANNECY

téléphone : 04 50 23 02 75
mél. : ddvip74.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le 16/12/2022

La Directrice départementale des Finances
publiques de Haute-Savoie

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Catherine Digoix
Courriel : catherine.digoix@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 04 50 23 31 37

Référence :
Réf.DS : 10430552
Réf OSE : 10430552
(Annule et remplace le précédent avis)

Monsieur le Maire de FAVERGES-SEYTHENEX

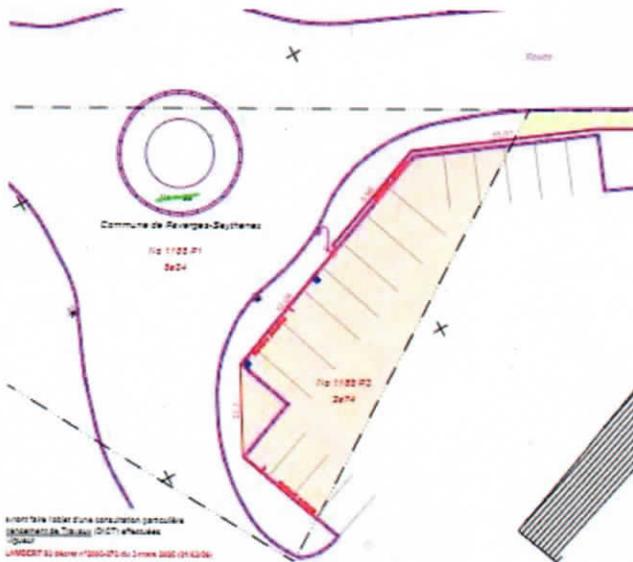
AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE



Désignation du bien : Parcelle D 1188 emprise de 274 m²
Adresse du bien : Route d'Annecy
Commune : 74210 Faverges-Seythenex
Valeur : 6 800 €

Il est rappelé aux consultants que cet avis de valeur ne leur interdit pas de réaliser une cession à un prix plus élevé ou une acquisition (ou une prise à bail) à un prix plus bas.

Par ailleurs, les collectivités territoriales et leurs établissements peuvent, sur délibération motivée, s'écarter de la valeur de ce présent avis pour céder à un prix inférieur ou acheter (ou prendre à bail) à un prix supérieur.



5- SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Faverges-Seythenex

5.2. Conditions d'occupation actuelles

Bien évalué libre de toute occupation

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Plan local d'urbanisme approuvé le 16/01/2020 :

UE : Zone urbaine d'équipement d'échelle intercommunale

UX : Zone urbaine à vocation d'activités économiques

6.2. Date de référence et règles applicables

Sans objet

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

7.1 Principes

Méthode par comparaison

7.2 Déclinaison

Cessions de terrains en zone UE et UX sur Faverges et alentours.

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR : MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources et critères de recherche – Termes de référence

Patrim

Année	Période	Prix au m ² (€) *			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2020	janvier-décembre	45,00	60,00	25,00	60,00
2021	janvier-décembre	64,80	64,80	64,80	64,80
2022	janvier-novembre	20,00	20,00	20,00	20,00
Synthèse		44,42	60,00	20,00	64,80

Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Sous Groupe	zonage
123//D/6833//	FAVERGES-SEYTHENEX	489 CHE DES PEROUSES	02/07/2020	1792	107 520	60	Terrain à bâtir	1AUX/UX
123//D/6829//	FAVERGES-SEYTHENEX	512 CHE DES PEROUSES	27/08/2020	2305	138 300	60	Terrain à bâtir	1AUX/UX
123//D/6827//	FAVERGES-SEYTHENEX	580 CHE DES PEROUSES	01/12/2020	2109	126 540	60	Terrain à bâtir	1AUX/UX
123//D/6832//	FAVERGES-SEYTHENEX	606 CHE DES PEROUSES	29/06/2020	1593	95 580	60	Terrain à bâtir	1AUX/UX
135//A/3215//	GIEZ	LES PIERRAILLES	16/04/2020	2178	54 450	25	Terre	1AUX/UX
135//A/3218//								
135//A/3220//								
135//A/3245//	GIEZ	LES PIERRAILLES	18/09/2020	176	4 400	25	Terre	1AUX/UX
135//A/3249//	GIEZ	LES PIERRAILLES	22/09/2020	189	4 725	25	Terre	1AUX/UX
234//C/2792//	SAINTE-FERREOL	LA CHAPPELLE	03/03/2021	1145	74 196	64,8	Lande	UX
167//D/1161//	VAL DE CHAISE	LES CLAIRES	21/09/2022	688	13 760	20	Terre	1AUX/UX

Pour des terrains constructibles, le prix s'établit à environ 60 €/m² en zone UX .

Pour les terrains en zone Aux dont le passage en zone UX est plus lointain dans le temps ou compte tenu des travaux d'équipement à réaliser, la valeur est autour de 25 €/m².

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Compte tenu des spécificités de l'emprise cédée , le service retient une valeur de 25 €/m².

Soit 274 m² x 25 €/m² = 6 850 € arrondis à 6 800 €.

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

La valeur vénale de l'emprise de 274 m² issue de la parcelle D 1188 d'une surface de 274 m² est estimée à 6 800 €.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 mois.

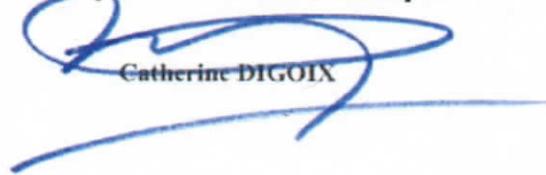
11 - OBSERVATIONS

La présente estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent rapport.

Une nouvelle consultation du Pôle d'évaluation domaniale 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.

Pour le Directeur départemental des Finances Publiques et par délégation,

L'inspectrice des Finances Publiques


Catherine DIGOIX