

MAIRIE DE FAVERGES-SEYTHENEX	
03 JUL. 2023	
N° 618	Dest. 91. BIGNAZ JP



FINANCES PUBLIQUES

Le 30/06/2023

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@dgifp.finances.gouv.fr

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

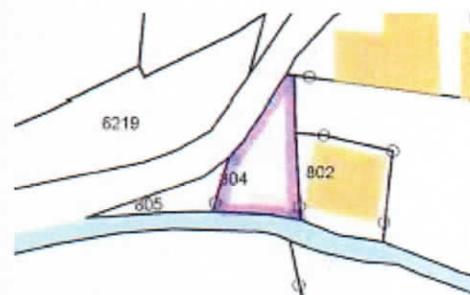
Référence :
Réf.DS : 12920915
Réf OSE 2023-74123-46725

La Directrice départementale des Finances
publiques de Haute-Savoie

à

Monsieur le maire de FAVERGES-SEYTHENEX

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE



Désignation du bien : Parcelle de 58 m²
Adresse du bien : Route d'Englannaz 74210 Faverges-Seythenex
Valeur : 800 € assortis d'une marge de 10 %

1 - SERVICE CONSULTANT

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.

COMMUNE DE FAVERGES-SEYTHENEX

affaire suivie par : Martine Bionaz

2 - DATE

de consultation :13/06/2023

de réception :13/06/2023

de visite :--

de dossier en état 13/06/2023

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

3.1. Généralités

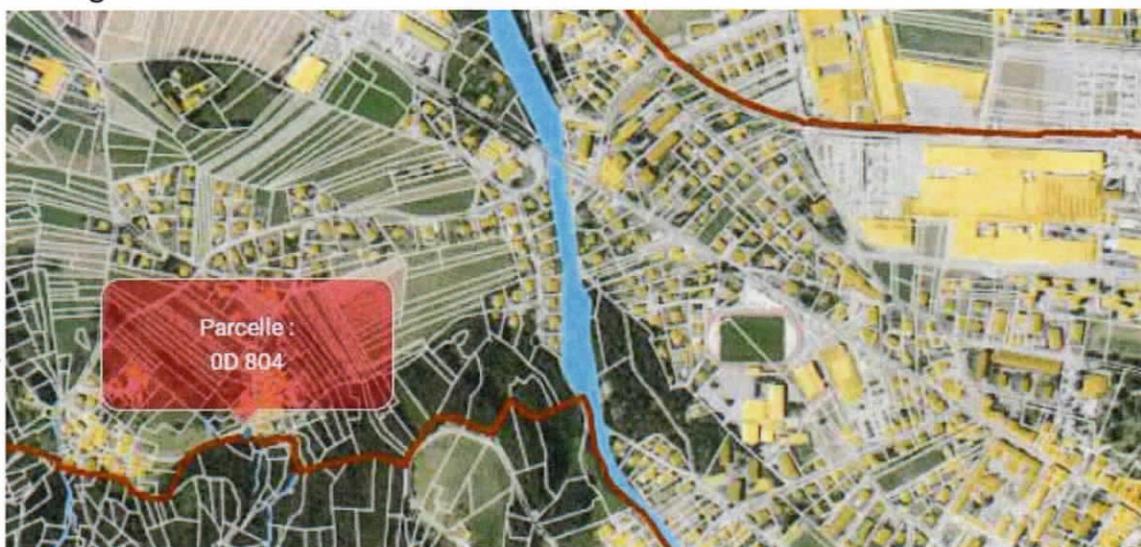
Echange de parcelles (seule l'évaluation de la parcelle communale est mentionnée, la parcelle à acquérir étant d'une valeur inférieure au seuil de consultation du Domaine, fixé à 180 000 €.

3.2. Projet et prix envisagé

Dans le cadre de l'aménagement des berges du ruisseau Saint-Ruph, il est nécessaire d'être propriétaire des parcelles riveraines. Après accord avec l'un des propriétaire, il y aura un échange à réaliser avec la Commune. Sa parcelle est située en bordure du ruisseau et la parcelle communale, objet de la demande d'estimation se trouve entre 2 parcelles appartenant au propriétaire en question.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale



Le hameau d'Englanaz est situé dans un environnement rural, à l'écart du chef-lieu.

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Néant

4.3. Références Cadastres

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :D n°804



4.4. Descriptif

Terrain situé en bordure de voie et entre 2 parcelles appartenant au même propriétaire. La parcelle a une surface de 58 m² classée en zone N1B. La parcelle mitoyenne D 802 porte une ancienne forge à usage de garage double et atelier avec combles.

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

PLU du 16/01/2020 - PLUiH (Elaboration ENE - CC SOURCES DU LAC) - Zone : N1B : Zone naturelle d'intérêt écologique et paysager permettant les évolutions agricoles et les extensions bâties limitées





6.2. Date de référence et règles applicables

Sans objet

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

7.1 Principes

Méthode par comparaison

7.2 Déclinaison

Terrains en zone naturelle avec plus-value de situation.

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR : MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources et critères de recherche – Termes de référence

Patrim

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Nature de bien (Nature2)	zonage
7404P01 2020P09756	123//D/ 6720//	FAVERGES-SEYTHENEX	432 RTE D ALBERTVILLE	15/06/2020	7	100	14,29	Pré d'embouche	N1a espace naturel sensible
7404P01 2021P13996	123//D/ 6751//	FAVERGES-SEYTHENEX	ENGLANNAZ	09/07/2021	430	5 000	11,63	Pré	N1b
7404P01 2022P14677	123//E/820//	FAVERGES-SEYTHENEX	LA FOURCHUE	28/06/2022	1046	35 000	33,46	Pré	1AUbh
7404P01 2021P22498	123//B/ 2341//	FAVERGES-SEYTHENEX	RTE DE VESONNE	08/11/2021	153	1 224	8	Sol	Ap
7404P01 2022P05192	123//F/ 2370//	FAVERGES-SEYTHENEX	FAVERGETTES NORD	09/03/2022	805	6 700	8,32	Terre	N1a espace naturel sensible
7404P01 2022P00855	123//C/ 1191//	FAVERGES-SEYTHENEX	VIGNES DE BORBOLLION	10/01/2022	1215	10 000	8,23	Pré	N1b
							Moyenne	14	
							Médiane	10	

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

La parcelle cédée est en zone naturelle permettant les extensions bâties limitées.

Elle est bordée par une construction appartenant à l'acquéreur potentiel, et à une autre parcelle de l'acquéreur à l'ouest.

Elle permet donc au futur acquéreur d'envisager une extension de sa construction, et de créer une unité foncière.

Le service retient une valeur de 14 €/m², soit pour une surface de 58 m², une valeur estimée à 800 € (arrondie).

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

La valeur vénale de la parcelle D 804 de 58 m² est estimée à 800 €, assortis d'une marge de 10 % (soit prix minimum de 720 €).

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 1 an.

11 - OBSERVATIONS

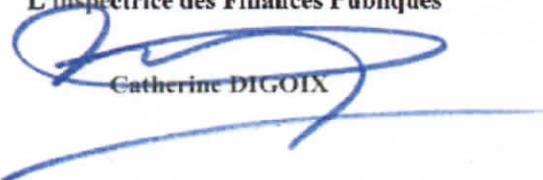
La présente estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent rapport.

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.

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