

AR Prefecture

7300 - SD

006-210600599-20221110-DEL2022_116-DE
Reçu le 14/11/2022

**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

**Direction départementale des Finances publiques des Alpes-
Maritimes**

Nice, le 28/10/2022

Pôle d'évaluation domaniale

Le Directeur à

15 bis rue Delille
06073 NICE CEDEX 1
téléphone : 04 92 17 76 51
mél. : ddfip06.pole-evaluation@dgifp.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

MAIRIE D'EZE SUR MER

Affaire suivie par : Audrey FERRARIS

téléphone : 04 92 17 76 52
courriel : audrey.ferraris@dgifp.finances.gouv.fr

**Réf. DS : 10182908
Réf Lido : 2022-06059-75699**

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

<i>Désignation du bien :</i>	Appartement
<i>Adresse du bien :</i>	42 avenue de la Liberté à EZE SUR MER
<i>Valeur vénale :</i>	400 000 € HT assorti d'une marge d'appréciation de 10 %

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

AR Prefecture

006-210600599-20221110-DEL2022_116-DE

Reçu le 14/11/2022

1 – SERVICE CONSULTANT

Mairie de EZE SUR MER

affaire suivie par : M. COURTAT

2 – DATE

de consultation : 10/10/2022

de réception : 10/10/2022

de visite : bien visité le 13/03/2018

de dossier en état : 10/10/2022

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

Cession amiable d'un bien ne présentant plus d'intérêt communal (travaux de réhabilitation trop coûteux pour la commune)

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Références cadastrales : BE 291 (contenance : 974 m²) lots 1 et 2

Il s'agit d'un appartement de 4 pièces d'une superficie loi carrez de 85,91 m² (lots 1 et 2 réunis) dans immeuble R+2 élevé d'un rez-de-jardin, d'un rez-de-chaussée et 1^{er} étage, cadastré BE 291 (contenance : 974 m²) sis 42 avenue de la Liberté à EZE SUR MER.

Se trouve également un jardin d'environ 120 m² dont l'accès se fait uniquement par ledit appartement et qui a toujours été utilisé par le propriétaire de ce dernier.

Appréciation :

Accès indépendant par le 42 boulevard de la Liberté. Entrée par un Escalier descendant à l'appartement situé en RDJ et à la cave. Appartement en état moyen d'entretien (trace d'humidité dans la 1^{ere} chambre) nécessitant un rafraîchissement. Il est composé d'un grand couloir desservant 2 chambres dont une avec douche et WC, une salle de bain avec WC, une grande pièce de vie avec salon et cuisine ouverte et une dernière chambre (ancienne véranda de 13,54 m² isolée et transformée en chambre). Lambris au plafond. Carrelage au sol. Jardin agréable avec partie carrelée.

L'immeuble est une ancienne station service fermée depuis les années 70.



AR Prefecture

006-210600599-20221110-DEL2022_116-DE
Reçu le 14/11/2022

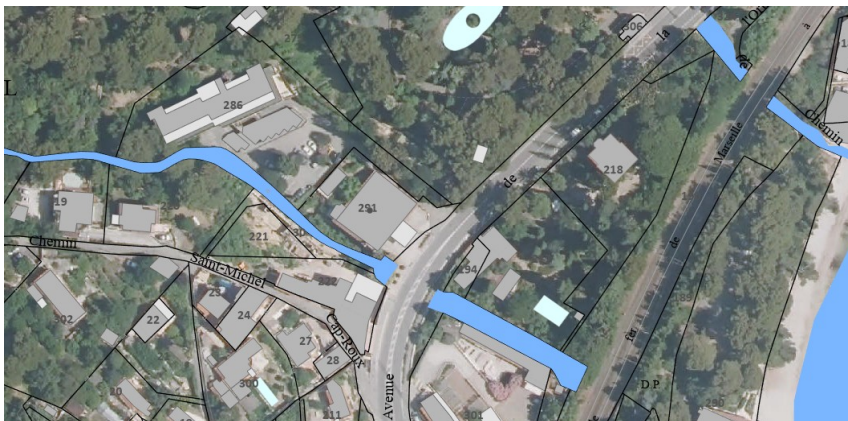


5 – SITUATION JURIDIQUE

Nom du propriétaire : la commune d'EZE-SUR-MER

Situation d'occupation : libre de toute occupation

6 – URBANISME – RÉSEAUX



AR Prefecture

006-210600599-20221110-DEL2022_116-DE
Reçu le 14/11/2022

Au PLU Métropolitain approuvé le 25/10/2019, la parcelle BE 291 se situe en zone Ufb3 (zone pavillonnaire).

Emprise au Sol : 20 %

Hauteur des constructions : 7 m (R+1)

Spécificité locale EZE : la hauteur frontale est limitée à 8,5 m.

7 – DATE DE RÉFÉRENCE

sans objet

8 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale a été déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale ou locative à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

La valeur vénale du bien est estimée à 400 000 € HT.

9 – DURÉE DE VALIDITÉ

La durée de validité de l'avis est fixée à 12 mois.

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.

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,



Audrey FERRARIS
Inspectrice

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.