

U



STEPHANE DOLESI

Expert Judiciaire près la Cour d'Appel de Bastia Membre de la Confédération des Experts Fonciers Expert Immobilier TEGoVA REV-TRV-FR/

Dossier: 200228 CdC BONIFACIO

RAPPORT D'EXPERTISE



8 Rue Chanoine Colombani - Résidence L'Aiglon - Bât A - 20200 BASTIA

Tél: 04 95 33 17 87 - Télécopie: 04 95 34 20 77

www.dolesi.fr

Courriel: expert@dolesi.com Siret 43145246500054

TVA intracommunautaire: FR77431452465

- Préambule -

Dans le respect de la Charte de l'Expertise en Évaluation Immobilière 5ème édition et selon les bases telles que définies par TEGOVA (Normes européennes d'évaluation), et conformément à l'objet de la mission confiée, les conclusions développées dans le présent rapport, se réfèrent à la notion de valeur vénale ou de valeur locative.

NOTION DES VALEURS

LA VALEUR VENALE DE MARCHE d'un bien immobilier correspond au prix auquel un droit de propriété pourrait raisonnablement être vendu sur le marché à l'amiable, au moment de l'expertise, les conditions suivantes étant supposées préalablement réunies :

- la libre volonté du vendeur et de l'acquéreur,
- > un délai raisonnable pour la négociation, compte tenu de la nature du bien et de la situation du marché,
- > que la valeur soit à un niveau sensiblement stable pendant ce délai,
- > que le bien ait été proposé à la vente, dans les conditions du marché, sans réserves, avec une publicité adéquate,
- > enfin, l'absence de convenance personnelle (acquéreur particulier, acquéreur atypique...)

Il est ici rappelé que le prix de convenance est distinct de la valeur vénale de marché. La valeur de convenance traduit le prix de réalisation sur le marché d'un bien dans les circonstances spéciales qui fausse le jeu normal de la loi de l'offre et de la demande. Ce prix résulte du fait que l'une des parties est motivée par une convenance particulière, donc propre à elle seule, et exogène par rapport au marché immobilier.

LA VALEUR LOCATIVE DE MARCHE s'analyse comme la contrepartie financière annuelle de l'usage d'un bien immobilier dans le cadre d'un bail. Elle correspond donc au loyer de marché qui doit pouvoir être obtenu d'un bien immobilier aux clauses et conditions usuelles des baux pour une catégorie de biens et dans une région donnée. La notion de valeur locative de marché implique qu'il n'y a pas, parallèlement à la conclusion du bail, de versement d'une somme en capital soit au locataire précédent (droit au bail), soit au propriétaire (pas de porte, droit d'entrée). La valeur locative de marché est exprimée hors droit de bail ou hors TVA, et hors charges locatives ou de toute autre nature refacturées au preneur.

↓ LES SURFACES

Les surfaces retenues dans le présent rapport peuvent être :

★ La Surface Habitable

Définie à l'article R. 111-2 du Code de la construction et de l'habitation, la surface habitable représente la somme des surfaces de plancher de chaque pièce à laquelle il faut retirer les surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Ne doivent pas être pris en compte dans ce calcul les combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux n'atteignant pas au minimum 1,80 mètre de hauteur.

★ La Surface Pondérée

La Surface Pondérée (SP) est égale à toutes les parties d'un logement après application d'un coefficient de pondération pour certaines surfaces.

Elle comprend la surface habitable et la pondération des :

- balcons-terrasses, loggias et jardins privatifs,
- sous-sols
- parties mansardées (étage, combles, grenier...).

***** RÉSERVES CONCERNANT LES ELEMENTS D'APPRECIATION

Les conclusions retenues dans le présent rapport tiennent compte :

- > de la situation et de l'emplacement du bien étudié,
- > des caractéristiques, de la configuration et de l'état du bien étudié,
- > de l'état du marché immobilier et foncier.

Cependant, pour permettre à l'expert de mener à bien sa mission, il importe de lui communiquer les documents et renseignements suivants :

- > Titre de propriété mentionnant les servitudes éventuelles grevant le ou les bien(s) concerné (s),
- Tout document relatif à l'urbanisme,
- > Attestation relative à la qualification dudit ou des (dits) bien(s),
- > Etat locatif détaillé, et sa répartition par nature d'affectations de locaux, baux en cours,
- Plans cotés et / ou tableau des superficies dressés par un homme de l'art,
- > Tous éléments sur les caractéristiques des locaux étudiés,
- > Tout audit technique les concernant.

En l'absence de ces éléments d'information annexés au présent rapport (voir paragraphe « Pièces remises par notre requérant »), la responsabilité du Cabinet DOLESI ne saurait être engagée :

- Quant à l'identification juridique, la qualification administrative, la destination des immeubles évalués ou encore la conformité au permis de construire des immeubles ciaprès évalués,
- > Quant aux superficies retenues, si elles n'ont pas été confirmées par une demande de certificat de mesurage (ordre de mission distinct).

★ RÉSERVES CONCERNANT L'ENVIRONNEMENT ET LA CONTAMINATION

Il ne rentre pas dans les compétences normales de l'Expert en évaluation immobilière d'apprécier de chiffrer l'incidence des risques liés à la contamination des sols, des bâtiments, la pollution des terrains et plus généralement les questions concernant l'environnement. De même que n'étant pas ici habilités à procéder à une étude structurelle, nous ne pouvons en l'espèce affirmer si l'immeuble est exempt de vices (présence d'amiante, termites, plomb dans les peintures, conformité du système d'assainissement...etc.) S'il se révélait par la suite l'existence de tels vices structurels, ou de servitude, qui seraient de nature à grever la valeur retenue, il conviendrait alors de revoir le montant de notre estimation en conséquence, au travers d'un abattement dont l'importance serait fonction de l'incidence desdits vices ou servitude identifiés.

★ CONFLIT D'INTERET

Le cabinet Stéphane DOLESI a effectué le présent rapport en toute impartialité. Il ne peut lui être opposé aucun conflit d'intérêt pour cette mission, ni par rapport aux parties concernées, ni par rapport aux biens et droits immobiliers étudiés. La rémunération perçue par le cabinet DOLESI pour le présent rapport est indépendante des conclusions qui y sont livrées.

★ DATE ET LIMITE DU RAPPORT

Les valeurs annoncées dans le présent rapport ne sauraient engager l'avenir Le présent rapport n'est valable qu'aux fins exprimées au moment où l'étude nous a été demandée. Ces valeurs ont été déterminées à partir des documents qui nous ont été communiqués et qui sont considérés comme exacts et sincères, notre mission n'impliquant en aucun cas la vérification de ces documents.

Elle ne comprend pas les locaux annexes indépendants :

- aire de stationnement,
- combles perdus.

↓ La Surface développée hors œuvre pondérée (SDPHO)

La SDPHO correspond à la somme des surfaces hors œuvre (c'est-à-dire murs périmétriques compris) des différents niveaux d'un bâtiment, affectés de coefficients de pondération proportionnels :

- soit à l'utilité de ces niveaux par rapport à celle d'un niveau courant (en cas d'estimation de la valeur vénale),
- soit à leur prix de revient (en cas d'évaluation du coût de construction ou de reconstruction).

↓ LES METHODES D'EVALUATION UTILISEES

Pour répondre à notre mission, nous utiliserons la(es) méthode(s) d'évaluations suivante(s) :

★ Évaluation par comparaison :

Cette méthode consiste à partir directement des références de transactions effectuées sur le marché immobilier pour des biens présentant des caractéristiques et une localisation comparable à celle du produit expertisé.

Selon les cas, ces méthodes permettent d'évaluer un bien ou un droit immobilier en attribuant un prix pour chaque composante à partir des ventes réalisées sur des biens similaires ou approchants.

Selon les types d'immeubles, les paramètres retenus pourront être la surface habitable, la surface utile, la surface pondérée, l'unité (parking, chambre, lit, fauteuil, etc.).

Aussi, si les termes de comparaison doivent porter sur des biens similaires, cette obligation peut être amplement assouplie (Jurisprudence constante de la Cour de Cassation), notamment pour les cas manifestes où il ne peut être trouvé de références portant exactement sur des biens ou droits similaires. En l'espèce, nous avons procédé à une pondération des termes de comparaison en prenant en considération les éléments intrinsèques des biens et droits immobiliers ci-après évalués.

★ Évaluation par capitalisation du revenu potentiel

Cette méthode consiste à appliquer au revenu constaté un taux de capitalisation approprié. En principe, il convient de s'en tenir au revenu brut qui seul peut être connu avec précision (loyer principal majoré des charges incombant au propriétaire et acquittées par le locataire).

Le taux de capitalisation se définit comme le rapport existant entre le revenu de l'immeuble et sa valeur vénale (non son prix de revient). Ce taux ne peut qu'être tiré de l'observation du marché immobilier local. Il peut être très élevé pour les immeubles vétustes et varie généralement en sens inverse de la classe de l'immeuble.

Pour les immeubles récents à loyer libre, le taux de capitalisation peut être de l'ordre de 4 à 9 %. Cette méthode, malgré les difficultés inhérentes à la détermination d'un taux de capitalisation approprié, est assez bien adaptée pour évaluer les immeubles loués et peut être utilisée à titre de recoupement.

↓ Évaluation par valeur du sol + construction

Elle consiste à reconstituer la valeur d'un immeuble à partir de ses éléments intrinsèques :

- ➤ la valeur des constructions après déduction de leur vétusté (Source : Editions CALLON 2019 Statistiques Nationales au m² de Plancher).
- > la valeur du terrain d'assiette pouvant faire l'objet d'un abattement pour encombrement.

PLAN

Ι.	REQUERA	NT(S)- OBJET DE LA MISSION	6
II.	PIECES	REMISES PAR NOTRE(S) REQUERANT(S)	6
III	. URBAN	ISME / ENVIRONNEMENT	6
IV.	COMPT	E RENDU DE LA VISITE DES LIEUX	7
٧.	ETUDE	DU MARCHE IMMOBILIER ET FONCIËR LOCAL	8
VI.	ESTIMA	TION DE LA VALEUR VENALE	8
ļ	Annexe 1.	Liste des documents communiqués par notre requérant	10
-	Plan pa	rcellaire du 5 Décembre 2019,	10
-	Etat pa	rcellaire du 6 décembre 2012,	10
-	Matrice	s cadastrales	10
Ä	Annexe 2.	Repérage et cartographie des biens	11
ļ	Annexe 3.	Urbanisme	14
A	Annexe 4.	Etude du Marché immobilier et foncier (2015/2019)	16

I. REQUERANT(S)- OBJET DE LA MISSION

Nous Stéphane DOLESI, Expert foncier et immobilier près la Cour d'Appel de BASTIA, avons été requis par :

COLLECTIVITÉ DE CORSE SERVICE FONCIER 22, COURS GRANDVAL BP 215 20187 AJACCIO CEDEX 1

Avec pour mission:

Détermination de la valeur vénale des parcelles D611 (emprise de 74 m²), D254 (emprise de 3 m²), G 757 (emprise de 5 m²), D554 (emprise de 117 m²), D613 (emprise de 1 335m²), G460 (emprise de 23 m²), G 872 (emprise de 106m²), G 879 (emprise de 12 m²), G 878 (emprise de 1 m²), G 873 (emprise de 110 m²), D 529 (emprise de 101 m²) et D 823 (emprise de 1 m²) situées sur la commune de BONIFACIO.

II. PIECES REMISES PAR NOTRE(S) REQUERANT(S)

Les documents communiqués par notre requérant sont énumérés en Annexe 1.

Ainsi, le présent rapport a été établi selon ces pièces et dires obtenus au cours d'entretien ou de la visite des lieux.

Aucune autre servitude ou autre obligation que celles citées dans ce rapport n'a été portée à notre connaissance.

III. URBANISME / ENVIRONNEMENT

A la demande de notre requérant, aucune demande officielle n'a été effectuée auprès des services administratifs compétents en regard du temps de réponse de l'administration. Nous avons considéré ledit bien exempt de toutes prescriptions particulières pouvant impacter sa valeur vénale. Il est ici rappelé que seul le Certificat d'Urbanisme délivré par la commune renseigne de manière certaine les règles d'urbanisme applicables à un immeuble donné.

Les informations portées à notre connaissance et sous toutes réserves d'obtention d'un certificat d'urbanisme sont listées en **Annexe 3.**

IV. COMPTE RENDU DE LA VISITE DES LIEUX

Les lieux ont été visités le 20 Mai 2020





V. ETUDE DU MARCHE IMMOBILIER ET FONCIER LOCAL

Notre étude de marché (Annexe 4) sur le secteur susvisé a été établie d'après :

- ➤ Les données récoltées dans le Fichier *Demandes de Valeur Foncière* (DVF : jeu de données sur les transactions immobilières produit par la Direction générale des finances publiques)
- Les informations obtenues auprès des Études Notariales (Fichier PERVAL)
- > Les indicateurs d'organismes tel que la SAFER ou certaines communes (DIA)

VI. ESTIMATION DE LA VALEUR VENALE

Section	Numéro	Surface	Emprise	Prix au m²	Valeur
D	0611	1 337,00 m²	74,00 m²	50,00€	3 700,00 €
D	0254	2 360,00 m²	3,00 m²	50,00€	150,00 €
G	0757	4 186,00 m²	5,00 m²	50,00€	250,00 €
D	0554	4 439,00 m²	117,00 m²	50,00€	5 850,00 €
D	0613	4742,00 m²	1 335,00 m²	50,00€	66 750,00 €
G	0460	1 538,00 m²	23,00 m²	50,00€	1 150,00 €
G	0872	106,00 m²	106,00 m²	50,00€	5 300,00 €
G	0879	214,00 m²	12,00 m²	50,00€	600,00 €
G	0878	1 261,00 m²	1,00 m²	50,00 €	50,00 €
G	0873	1 269,00 m²	110,00 m²	50,00€	5 500,00 €
D	0529	4 000,00 m²	101,00 m²	50,00€	5 050,00 €
D	0823	4 000,00 m²	1,00 m²	50,00 €	50,00€

La validité de cette estimation est de six mois sous réserve que les conditions juridiques restent inchangées.

Dans l'hypothèse d'une vente, la valeur vénale arrêtée ci-dessus peut être augmentée ou diminuée d'un pourcentage oscillant autour de 5%.

Aussi, la nécessité d'obtenir l'accord de l'ensemble des indivisaires pour vendre ne permet pas une valorisation optimale dudit bien à ce jour.

De plus, une vente distincte de chaque lot profiterait à la valorisation de l'ensemble.

Tel est l'avis de l'Expert soussigné, Pour valoir ce que de droit, Fait à Bastia, le 23 Juin 2020

Stéphane DOLESI

CABINET STEPHANE DOLESI Expert près la Coor d'Appel de Bastia Résidence l'Aiglon -Bat A - 20200 BASTIA Tél. 04 95 33/17 87 - Fax 04 95 34 20 77 email : expert@dolesi.com - www.dolesi.com SIRET : 431/462 465 00054

Le client ne peut utiliser le Rapport d'Expertise de façon partielle en isolant telle ou telle partie de son contenu. Le présent Rapport d'Expertise, en tout ou partie, ne pourra pas être cité, ni même mentionné dans aucun document, aucune circulaire et aucune déclaration destinés à être publiés, et ne pourra pas être publié d'une quelconque manière sans l'accord écrit de l'expert quant à la forme et aux circonstances dans lesquelles il pourra paraître.

Annexes

Liste des documents communiqués par notre requérant Annexe 1.

- Plan parcellaire du 5 Décembre 2019,Etat parcellaire du 6 décembre 2012,
- Matrices cadastrales.

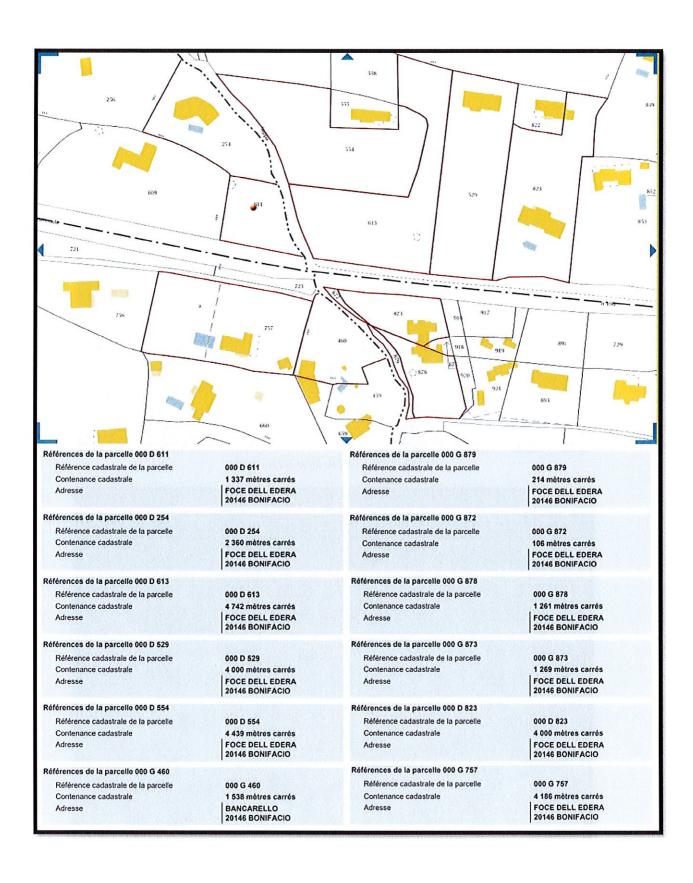
Annexe 2. Repérage et cartographie des biens



Figure 1 : Vue satellite large des parcelles



Figure 2 : Vue satellite des parcelles



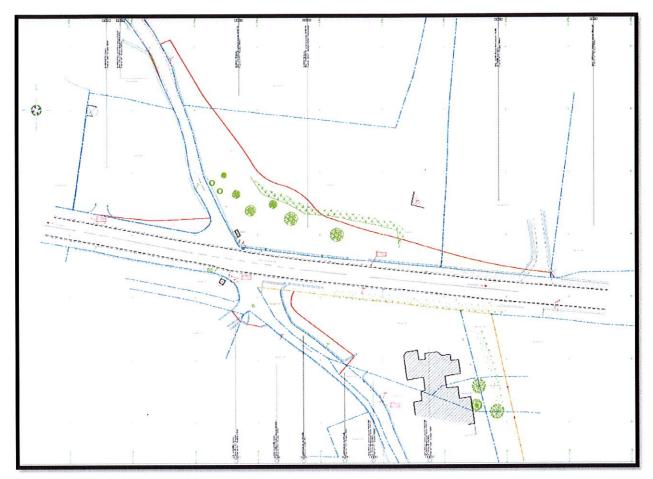


Figure 3 : Plan parcellaire

Selon les informations en notre possession et sous toutes réserves d'obtention d'un certificat d'urbanisme qui a seul capacité à indiquer de manière certaine les dispositions d'urbanisme applicables sur les biens susvisés, nous pouvons indiquer que la commune de Propriano est soumise au Plan Local d'Urbanisme (PLU).

le Propria	no est sou	le Propriano est soumise au Plan Local d'Urbanisme (PLU).	ocal d'Urbanis	sme (PLU).				
Section	Numéro	Surface	Commune	Adresse	Urbanisme	Zone	PADDUC	Emprise
۵	0611	$1337,00~{\rm m}^2$	BONIFACIO	Foce Dell Edera	PLU	UP 1	Espaces naturels / pastoralisme	74,00 m²
Q	0254	2 360,00 m²	BONIFACIO	Foce Dell Edera	PLU	UP 1	Espaces naturels / pastoralisme	3,00 m²
ŋ	0757	4 186,00 m ²	BONIFACIO	Foce Dell Edera	PLU	UP 1	Espaces naturels	5,00 m²
۵	0554	4 439,00 m²	BONIFACIO	Foce Dell Edera	PLU	UP 1	Espaces naturels / pastoralisme	$117,00 \mathrm{m}^2$
۵	0613	4 742,00 m²	BONIFACIO	Foce Dell Edera	PLU	UP 1	Espaces naturels	1 335,00 m²
₍	0460	1 538,00 m²	BONIFACIO	Bancarello	PLU	UP 1	Espaces naturels	23,00 m²
ტ	0872	106,00 m²	BONIFACIO	Foce Dell Edera	PLU	UP 1	Espaces naturels	106,00 m²
o	6280	214,00 m²	BONIFACIO	Foce Dell Edera	PLU	UP 1	Espaces naturels	12,00 m²
ဟ	0878	1 261,00 m²	BONIFACIO	Foce Dell Edera	PLU	UP 1	Espaces naturels	1,00 m²
g	0873	1 269,00 m²	BONIFACIO	Foce Dell Edera	PLU	UP 1	Espaces naturels	$110,00 \mathrm{m}^2$
Q	0529	4 000,00 m²	BONIFACIO	Foce Dell Edera	PLU	UP 1	Espaces naturels	101,00 m²
۵	0823	$4~000,00~{\rm m}^2$	BONIFACIO	Foce Dell Edera	PLU	UP 1	Espaces naturels	1,00 m²



Figure 4: Extrait du PADDUC - BONIFACIO

Etude du Marché immobilier et foncier (2015/2019)

Page 17 sur 17 200228 CdC BONIFACIO

Numéro	Date de la mutation	Valeur foncière (en €)	Libellé du type	Contenance totale	Prix au m²	Nom de la voie de l'adresse	Section	Numéro
110	06/09/2018	370 000,000 €	Maison	3373,00 m²	109,69 €	LICCITELLA	Q0	2090
2b	20/03/2017	340 000,00 €	Terrain nu	3 000,000 m²	113,33 €	BANCARELLO	90	0820
К	11/05/2017	81300,00€	Terrain nu	1 355,00 m²	9 00′09	BANCARELLO	90	0443
40	15/05/2018	240 000,000 €	Maison	3 740,00 m²	64,17 €	FOCE DELL EDERA	Q0	0279
5	31/05/2016	300,000,00€	Terrain nu	10890,00 m²	27,55 €	PISANO	90	0900
<i>q9</i>	11/02/2015	450 000,00 €	Maison	2 907,00 m²	154,80 €	FOCE DELL EDERA	Q0	0267
98	27/06/2016	385000,00€	Terrain nu	11134,00 m²	52,54 €	FOCE DELL EDERA	00	0292

Figure 5 : Extrait des ventes à proximité des dites parcelles