



Cabinet DOLESI

Expert près la Cour d'Appel de Bastia

STEPHANE DOLESI

Expert Agréé près la Cour d'Appel de Bastia
Membre de la Confédération des Experts Fonciers
Expert TEGoVA REV-FR/CEF/2021/16
Expert TEGoVA TRV-FR/CEF/2021/1

Dossier : 180329 Collectivité de Corse (TAGLIO ISOLACCIO)

CERTIFICATION D'ÉVALUATION



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.com

Courriel : expert@dolesi.com

Siret 43145246500054

TVA intracommunautaire : FR77431452465

- Préambule -

Dans le respect de la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière 5^{ème} 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.

LA VALEUR VENALE DE MARCHÉ 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 MARCHÉ 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.

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 ci-après 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.

PLAN DU RAPPORT

I.	REQUERANT(S)- OBJET DE LA MISSION	5
II.	PIECES REMISES PAR NOTRE(S) REQUERANT(S)	5
III.	ORIGINE DE PROPRIETE / SITUATION JURIDIQUE.....	5
IV.	DESIGNATION DE(S) BIEN(S) EXPERTISES.....	6
V.	TRANSPORT SUR LES LIEUX	7
VI.	URBANISME / ENVIRONNEMENT	7
VII.	CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.....	8
VIII.	LES SURFACES.....	9
IX.	ESTIMATION DE LA VALEUR VENALE.....	10
X.	CONCLUSION.....	11

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 la Collectivité de Corse afin d'établir la **valeur vénale des biens et droits immobiliers** ci-après désignés.

Date de la lettre de mission : 02/05/2018

Contexte et finalité du rapport : Evaluation d'emprises sur des propriétés privées dépendant du territoire de la commune de TAGLIO ISOLACCIO en vue de réaliser un tourne à gauche entre la RT10 et la RD30.

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

Il nous a été remis les documents suivants :

- plans parcellaires avec emprises
- matrices cadastrales

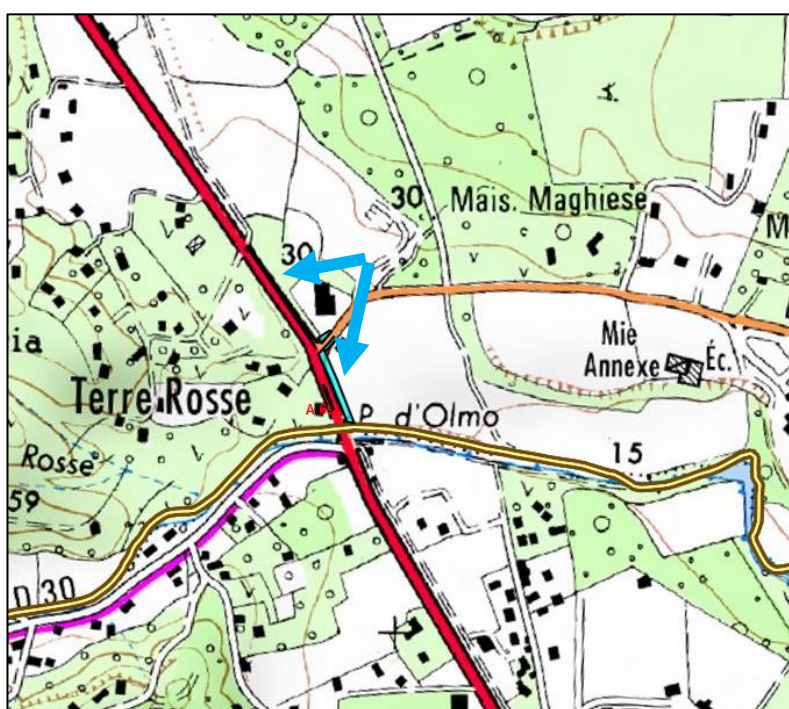
III. ORIGINE DE PROPRIETE / SITUATION JURIDIQUE

Aucun titre de propriété ne nous a été communiqué. Par conséquent, les désignations, compositions et destinations (usage) des immeubles expertisés et la qualité des propriétaires déclarés correspondent aux seules informations transmises par notre(s) requérant(s) et constatées in situ.

IV. DESIGNATION DE(S) BIEN(S) EXPERTISES

Les biens et droits immobiliers ci-après évalués dépendent du territoire de la commune de TAGLIO ISOLACCIO, en Haute-Corse.

Commune :	20230 TAGLIO ISOLACCIO
Adresse du bien :	Lieudits Terra Rossa et Maghiese
Type de bien	Parcelles de terre
Désignation cadastrale :	A 239-240-241p-252p-253-225p-617p-697p-698p



V. TRANSPORT SUR LES LIEUX

Les immeubles ci-après évalués ont été visités par Fabrice RONCHI le 07 juin 2018, sans accompagnant.

VI. 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.

Cependant, 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 ce qui suit :

- Parcelles soumises au RNU
- Dans les espaces stratégiques agricoles au PADDUC
- Marge de recul à observer par rapport à l'axe de la route
- En zone archéologique sensible
- PPRI : en limite de zone d'aléa fort (253)
- Soumises aux servitudes aéronautiques de dégagement
- Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques
- Comprises dans un périmètre de voie bruyante



VII. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS



A 239-240



A 241



A 252



A 253



A 253



A 225-617-697-698

Désignation cadastrale	A 239-240-241p-252p-253-225p-617p-697p-698p
Contenance cadastrale totale	1936.00 m ²
Lotissement	Non
Accès	Depuis la voie publique
Forme	Régulières
Déclivité Relief	Faible à nulle
Nature du sol	Enrobé bitumineux, terre battue, prairie, arboré, bâti (local technique)
Portail d'accès	Non
Clôture	Non
Équipement voirie	Oui
Équipement eau	A proximité immédiate, desserte et capacité à vérifier auprès de la DDTM
Équipement électricité	
Équipement assainissement	
Servitude	NC
Appréciation :	Faibles contenances (sauf 253), bord de RT

VIII. LES SURFACES

Selon les surfaces communiquées par notre requérant, nous avons :

Commune	Adresse	Désignation cadastrale	Contenance	Nature
TAGLIO ISOLACCIO	Terra rossa	A 239	228.00	Parcelle de terre
	Terra rossa	A 240	250.00	Parcelle de terre
	Terra rossa	A 241p	131.00	Parcelle de terre
	Terra rossa	A 252p	117.00	Parcelle de terre
	Terra rossa	A 253	1150.00	Parcelle de terre avec bâti
	Terra rossa	A 225p	10.00	Parcelle de terre
	Maghiese	A 617p	18.00	Parcelle de terre
	Maghiese	A 697p	15.00	Parcelle de terre
	Maghiese	A 698p	17.00	Parcelle de terre

IX. ESTIMATION DE LA VALEUR VENALE**1) ELEMENTS D'APPRECIATION DU BIEN EN REGARD DU MARCHÉ****✚ Eléments favorables :**

- 253 : contenance, desserte
- Proximité voie rapide

✚ Eléments défavorables :

- Situation urbanistique défavorable (PADDUC, recul)
- Contenances faibles (hors 253)
- Configurations étroites

2) CHOIX DES METHODES D'EVALUATION

En l'espèce, nous utiliserons la méthode d'évaluation suivante :

✚ Evaluation 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 comparables 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.

3) APPLICATION DES METHODES D'EVALUATION

Commune	Adresse	Désignation cadastrale	Contenance	Nature	Prix au m ² retenu	Valeur en Euros
TAGLIO ISOLACCIO	Terra rossa	A 239	228.00	Parcelle de terre	1.00 €	228.00 €
	Terra rossa	A 240	250.00	Parcelle de terre	1.00 €	250.00 €
	Terra rossa	A 241p	131.00	Parcelle de terre	2.00 €	262.00 €
	Terra rossa	A 252p	117.00	Parcelle de terre	2.00 €	234.00 €
	Terra rossa	A 253	1150.00	Parcelle de terre avec bâti	3.50 €	4 025.00 €
	Terra rossa	A 225p	10.00	Parcelle de terre	7.00 €	70.00 €
	Maghiese	A 617p	18.00	Parcelle de terre	7.00 €	126.00 €
	Maghiese	A 697p	15.00	Parcelle de terre	7.00 €	105.00 €
	Maghiese	A 698p	17.00	Parcelle de terre	7.00 €	119.00 €
TOTAL						5 419.00 €

X. CONCLUSION

Nous concluons à une valeur vénale arrondie du(es) bien(s) susvisé(s) de :

5 400.00 Euros
Cinq mille quatre cents euros

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%.

Tel est l'avis de l'Expert soussigné,
Pour valoir ce que de droit,
Fait à Bastia, le 1 avril 2019

Stéphane DOLESI

CABINET STÉPHANE DOLESI
Expert près la Cour d'Appel de Bastia
Résidence l'Aiglon - Baï A - 20200 BASTIA
Tél. 04 95 33 17 87 - Fax 04 95 34 20 77
email : expert@dolesi.com - www.dolesi.com
SIRET : 431 452 465 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.