

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES
DIRECTION DEPARTEMENTALE DES FINANCES
PUBLIQUES DE LA HAUTE-CORSE
PÔLE D'ÉVALUATIONS DOMANIALES
SQUARE SAINT VICTOR
CS 50 110
20 291 BASTIA CEDEX

Le 20 juin 2019

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Eliane TARDI
Téléphone : 04.95.32.88.21
Courriel : eliane.tardi@dgfip.finances.gouv.fr
Réf. à rappeler : LIDO 2019-033V0144

Madame la Directrice Départementale des
Finances Publiques de la Haute-Corse

à

**Monsieur le Président
de la Collectivité de Corse**

Rond-point du Maréchal Leclerc

20 405 BASTIA CEDEX

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN : BUREAUX

ADRESSE DU BIEN : BASTIA – 11 BIS AVENUE JEAN ZUCARELLI

VALEUR VÉNALE :

Le prix proposé par le propriétaire (hors honoraires de l'agence) soit QUATRE CENT MILLE EUROS (400 000 €), n'est pas supérieur aux prix constatés sur le marché immobilier dans le secteur.

- 1 – SERVICE CONSULTANT :** COLLECTIVITE DE CORSE
AFFAIRE SUIVIE PAR : Marie-Antoinette CACCIAGUERRA
Tél : 04 95 58 99 07
courriel : macacciaguerra@haute-corse.fr
- 2 – Date de consultation :** 22/05/2019
Date de réception : 22/05/2019
Date de visite : 19/06/2019
**Date de constitution du dossier
“en état”** 19/06/2019

3 – Opération soumise à l'avis du Domaine – description du projet envisagé

Acquisition en vue de reloger des services de la Collectivité de Corse actuellement installés au 1^{er} étage de la Préfecture à Bastia devant libérer les locaux en octobre 2019.

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Le bien se situe dans un immeuble en copropriété, sis sur la parcelle AE 347, en bon état. Il se trouve dans le quartier du Fango, proche du centre-ville, dans une zone de bureaux et d'habitations. Le quartier est desservi par les transports en commun.

Il s'agit :

- d'un ancien cabinet médical situé au 3ème étage de l'immeuble, d'une surface d'environ 211 m², composé de 12 pièces dont 2 aveugles et 1 avec fenêtre fixe, et de 2 sanitaires.
- de 5 emplacements de parkings accessibles par l'ascenseur et sécurisés (box ouverts).

Etat des aménagements :

- sols carrelés
- doubles plafonds dallés
- ouvrants aluminium, double vitrage,
- climatisation/chauffage réversible

Etat général assez bon, pas de désordres constatés sauf sur 5 fenêtres ayant justifié une baisse du prix par le propriétaire.

5 – Situation juridique

Propriétaire : Docteur GALETTI.

Bien estimé libre de toute occupation

6 – URBANISME ET RÉSEAUX

PLU

7-DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La méthode d'évaluation suivie est la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible du bien 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 des biens à évaluer.

Le propriétaire propose un prix de 350 000 € pour les locaux et 50 000 € pour les 5 box ouverts hors honoraires de l'agence.

Compte tenu des caractéristiques de l'immeuble, la valeur proposée par le propriétaire soit **QUATRE CENT MILLE EUROS (400 000 €)** n'est pas supérieure aux prix constatés sur le marché.

8. DURÉE DE VALIDITÉ

1 an.

9- OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

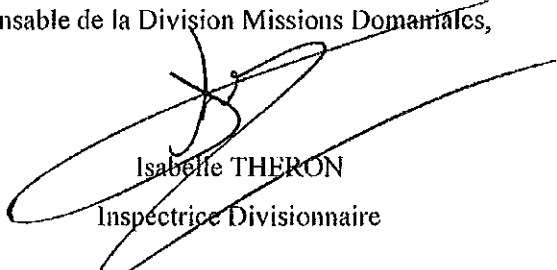
Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine 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.

Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Pour la Directrice départementale des Finances publiques
et par délégation,

La Responsable de la Division Missions Domaniales,



Isabelle THERON
Inspectrice Divisionnaire