Stéphan MACKIE
Expert près la Cour d'Appel de Bastia
Estimations Immobilières
Polluants du bâtiment

Diagnostics Règlementaires, Estimations Immobilières, Copropriété

ATTESTATION DE VALEUR FONCIERE

DONNEUR D'ORDRE :
Mairie de Porto-Vecchio
Cellule habitat et logement

N° DE DOSSIER : 2024-03-068

I - PREAMBULE

I.1 Mission

Je soussigné, **Andréa MACKIE**, Expert, après s'être rendu sur les lieux sis :

Rue Dominique & François Ettori

(Rue du bastion de France)

20137 PORTO VECCHIO

en date du :

Le 19 Mars 2024

ai dressé le présent rapport.

******

I.2 Mission

Dans le respect de la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière et conformément à l'objet de la mission confiée, les conclusions développées au sein du présent rapport se réfèrent à la notion de **Valeur vénale.**

Cf : définition : La valeur vénale est la somme d'argent estimée contre laquelle un immeuble serait échangé, à la date de l'évaluation, entre un acheteur consentant et un vendeur consentant dans une transaction équilibrée, après une commercialisation adéquate, et, où les parties ont, l'une et l'autre, agi en conséquence, prudemment et sans pression.
En conséquence, l'appréciation de la valeur vénale se fait dans les conditions suivantes :

- La libre volonté du vendeur et de l'acquéreur ;
- La disposition d'un délai raisonnable pour la négociation, compte tenu de la nature du bien et de la situation du marché ;
- Que le bien ait été proposé à la vente dans les conditions usuelles du marché, sans réserve, avec des moyens adéquats, et
- L'absence de facteur de convenance personnelle et la notion d'équilibre dans la négociation.

I.3 Conditions d'exécution

Les valeurs annoncées s'entendent à la date du **20 Mars 2024** et ne sauraient engager l'avenir ; le présent Rapport n'est valable qu'aux fins exprimées au moment où l'étude nous a été confiée.

Ces valeurs ont été déterminées à partir des documents qui nous ont été communiquées et qui sont considérés exacts et sincères, notre mission n'impliquant en aucun cas la vérification de ces documents.

L'évaluation a été menée en postulant que les biens considérés répondent à toutes les obligations légales et réglementaires (permis de construire, conformité, etc …). Notre mission n'impliquant en aucun cas les vérifications suivantes :

- Diagnostics réglementaires de tous type, à savoir, présence d'amiante, Constat des Risques d'Exposition au Plomb (saturnisme), la présence de Termite, de Radon, les désordres liés à l'installation intérieure d'Electricité, de Gaz, et
- D'une quelconque pollution ou contamination du sol.

Nous supposerons également que les biens étudiés bénéficient de toutes les autorisations administratives pour les activités et les usages communiqués et retenus (usage : art. l.631-7 et suivants du CCH et art. R.123-9 ; Destination : R.421-14 et suivants du C.U).

Les informations relatives à la réglementation d'urbanisme nous ont été communiquées par les services locaux d'urbanisme (sous réserve de la demande par un homme de l'art et de l'obtention d'un certificat d'urbanisme).

L'évaluation s'appuie sur les informations obtenues au cours d'entretiens avec les donneurs d'ordre, aucune autre servitude ou obligation que celles citées dans le présent rapport n'a été portée à notre connaissance.

Les conclusions auxquelles nous aboutissons sont données sous réserve d'audit technique que seul un homme de l'art peut être habilité à conduire ou à commenter. S'il se révélait par la suite de l'existence de tels vices structurels ou de servitude de droit privé, qui seraient de nature à grever la valeur retenue, il conviendrait alors de revoir le montant de notre estimation en conséquence.

Les valeurs ici indiquées sont actuelles et ne tiennent compte d'aucune autre valeur pouvant convenir aux parties pour des raisons subjectives.

Le présent rapport n'est destiné qu'au client nous ayant signé la commande et ne saurait être utilisé par quiconque d'autre que lui.

Toute utilisation partielle de ce rapport d'Expertise est à proscrire.
Ni le **Cabinet d'Expertise AGENDA, ni Stéphan MACKIE**, ni aucun membre de son personnel n'a d'intérêt financier eu égard au niveau de cette évaluation, et la rémunération perçue par le Cabinet AGENDA pour le présent rapport est indépendante des conclusions qui y sont livrées.

Nous n'avons pas relevé de conflit d'intérêt concernant cette mission, ni par rapport aux parties concernées, ni par rapport aux biens et droits immobilier à étudier.

Les surfaces retenues dans le présent rapport (*) et servant de base au calcul de la valeur ne correspondent pas, par leurs critères de détermination, aux surfaces telles qu'elles sont définies de manière particulière dans la Loi dite « Carrez », portant définition de la superficie privative d'un lot de copropriété. Elles ne peuvent donc pas être reprises en tant que telles dans les actes juridiques.

(*) Dans le cadre d'évaluation de locaux en copropriété.

******

Table de matières

I - Préambule 2
Table de matières 5
II - Mission 6
III - Situation 7
Cartographie 8
Vue satellitaire 9
Plan cadastral 10
Reportage photographique 11
IV - Descriptifs 12
V - Détermination de la valeur vénale 14
VI - Conclusions 15

II - MISSION

La mission impartie consiste notamment à :

- Visiter le bien objet, le décrire, entendre tout sachant, et plus généralement me prononcer sur la valorisation dudit bien

* * *

<u>Documents transmis</u> :

- Relevé cadastral

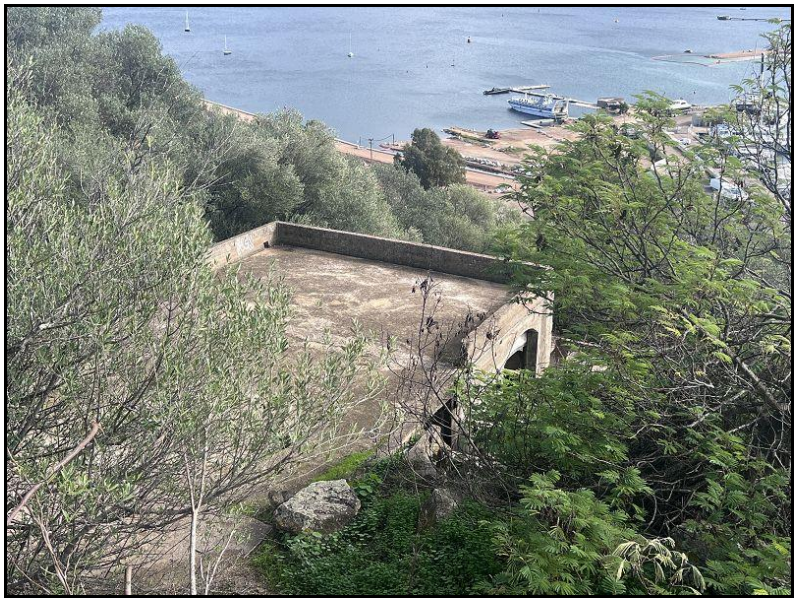
* * *

<u>REMARQUES</u>

- Cet avis de valeur a été réalisé, sans demande de renseignements d'urbanisme.
- Cette évaluation ne tient pas compte du bâti présent au sein de l'ensemble des parcelles, à l'état brut à ce jour.

III – SITUATION

Dossier n° : 2024-03-068
Expertise réalisée le : 19 Mars 2024 à compter de 14 h 00



DESIGNATION :

Rue Dominique & François Ettori
(Rue du Bastion de France)
20137 PORTO VECCHIO

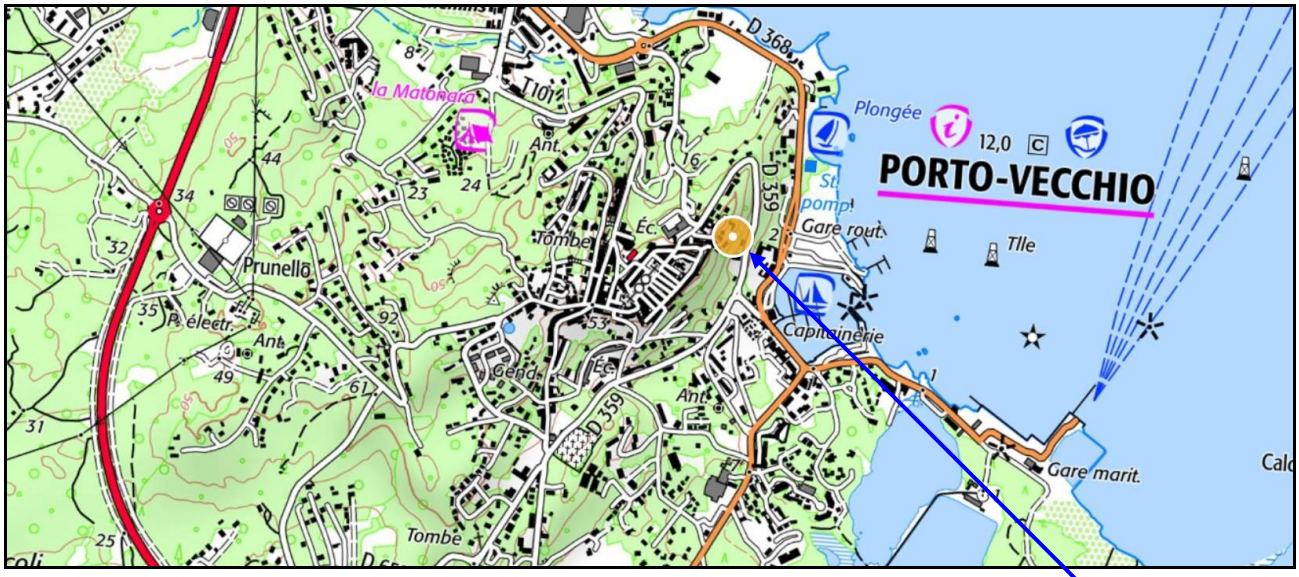
Section cadastrale : **AD**
N° des parcelles : **145, 418 & 419**
Contenance totale : **2 670 m²**
Nature du bien : **Terrains nus**
(Construction inachevée présente sur les lieux)

DESCRIPTION DU BIEN :

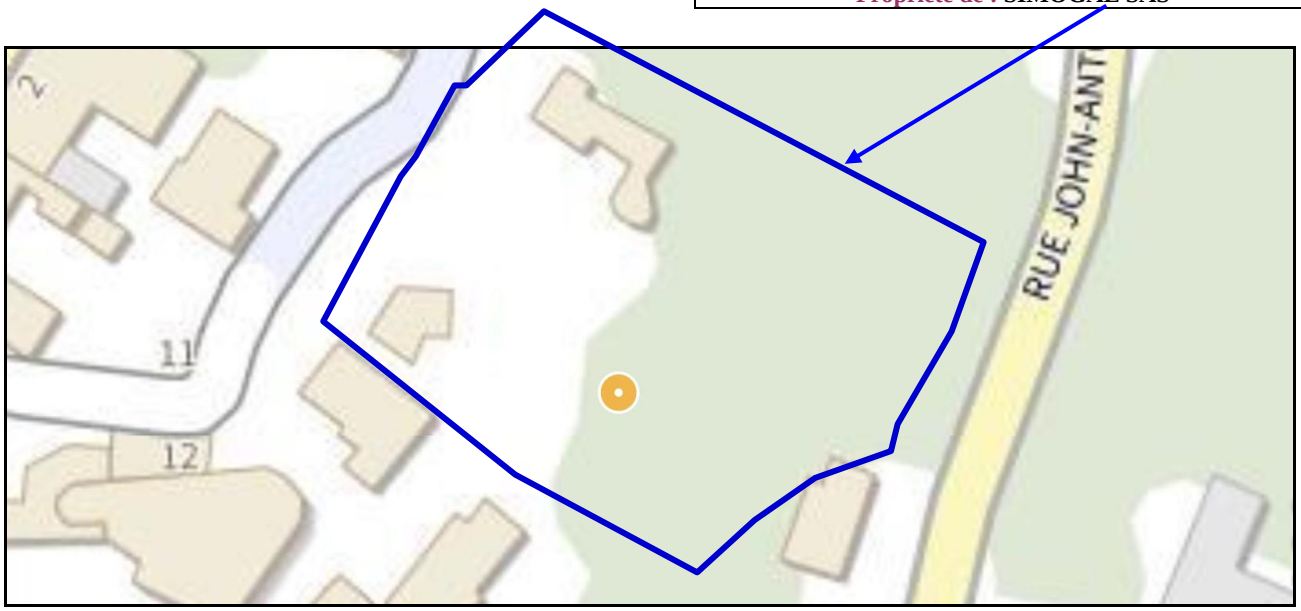
Parcelles de terrain non bâties (toutefois, un début de construction est à signaler).

Carte IGN	Propriétaire :	**SIMOGAL SAS**
	Adresse du bien :	Rue Dominique & François Ettori (Rue du Bastion de France) 20137 PORTO-VECCHIO
	Dossier :	**2024-03-068**

N



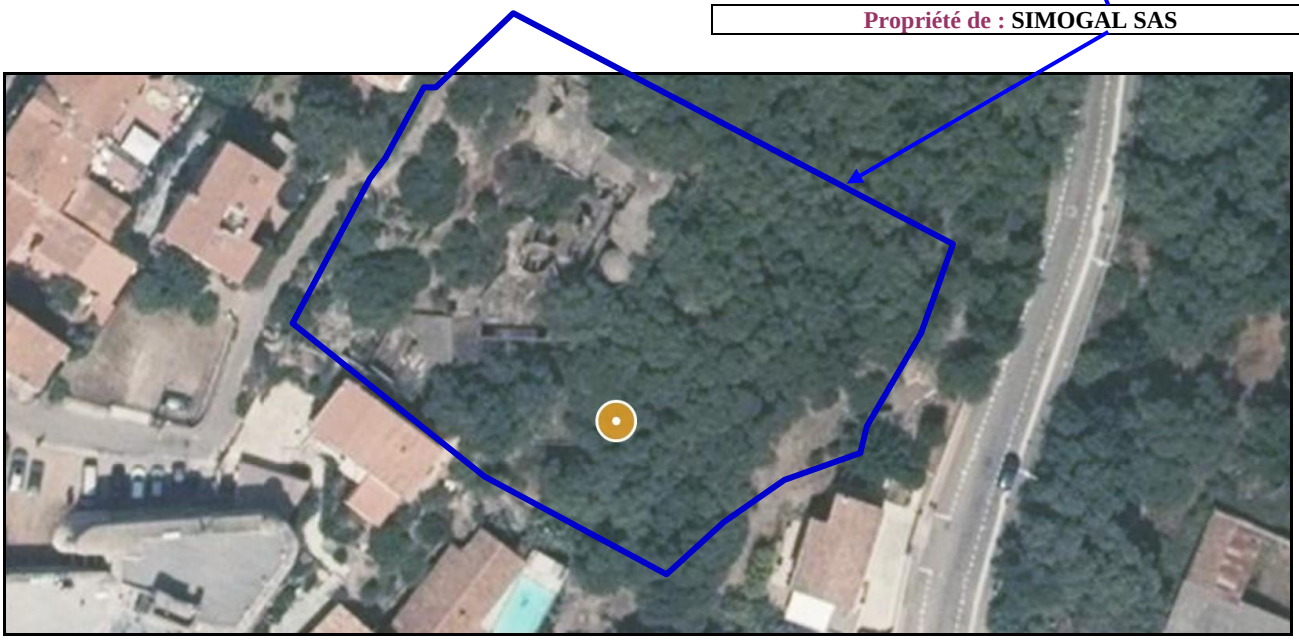
Propriété de : SIMOGAL SAS



Limites approximatives

Vue Satellitaire	Propriétaire :	**SIMOGAL SAS**
N	Adresse du bien :	Rue Dominique & François Ettori (Rue du Bastion de France) 20137 PORTO-VECCHIO
	Dossier :	**2024-03-068**

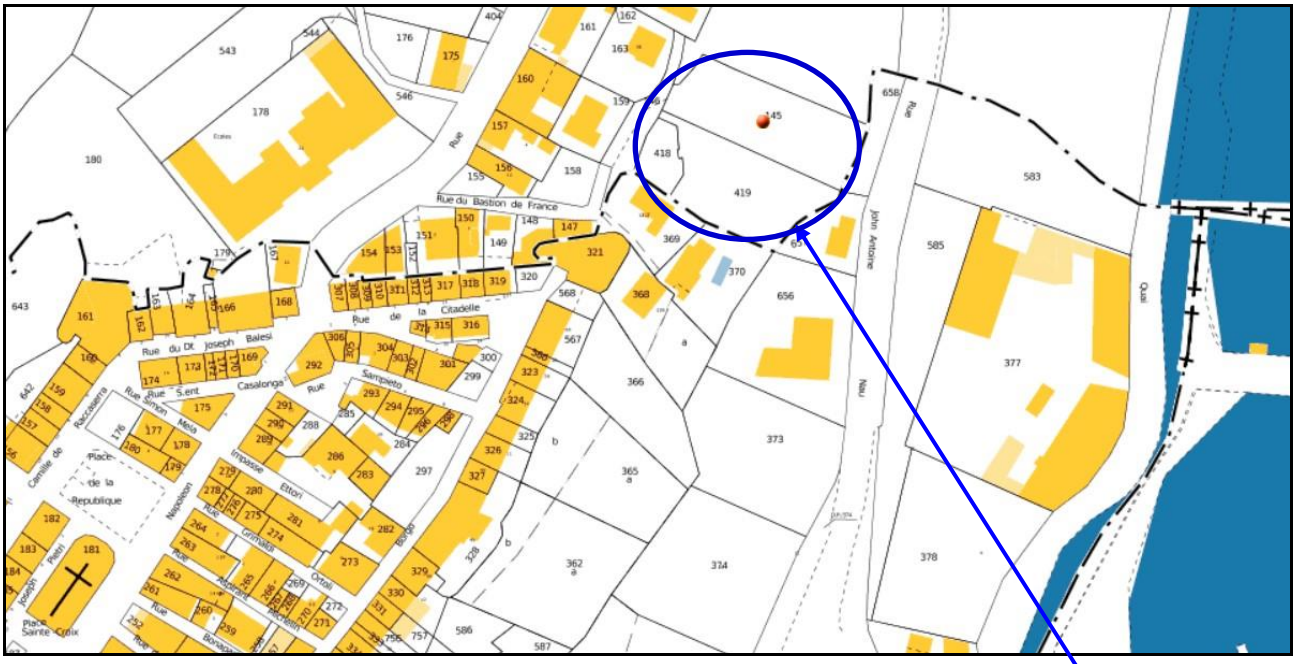
Propriété de : SIMOGAL SAS



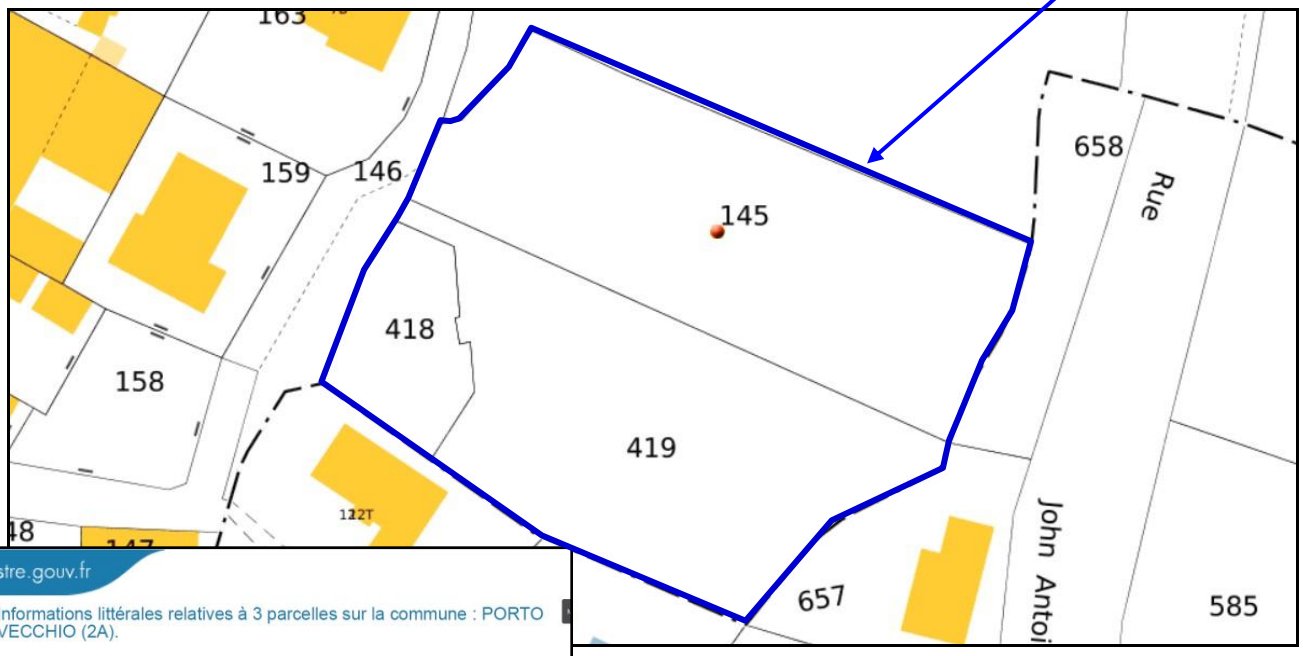
Limites approximatives

Plan cadastral	Propriétaire :	**SIMOGAL SAS**
	Adresse du bien :	Rue Dominique & François Ettori (Rue du Bastion de France) 20137 PORTO-VECCHIO
	Dossier :	**2024-03-068**

N



Propriété de : SIMOGAL SAS



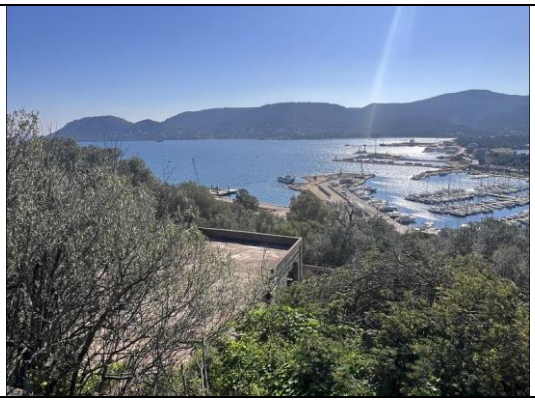
cadastre.gouv.fr

Informations littérales relatives à 3 parcelles sur la commune : PORTO VECCHIO (2A).

Références de la parcelle 000 AD 419	
Référence cadastrale de la parcelle	**000 AD 419**
Contenance cadastrale	**1 130 mètres carrés**
Adresse	**RUE DU BASTION DE FRANCE 20137 PORTO VECCHIO**
Références de la parcelle 000 AD 145	
Référence cadastrale de la parcelle	**000 AD 145**
Contenance cadastrale	**1 310 mètres carrés**
Adresse	**RUE DU BASTION DE FRANCE 20137 PORTO VECCHIO**
Références de la parcelle 000 AD 418	
Référence cadastrale de la parcelle	**000 AD 418**
Contenance cadastrale	**230 mètres carrés**
Adresse	**RUE DU BASTION DE FRANCE 20137 PORTO VECCHIO**

Reportage photographique	Propriétaire : Adresse du bien :	**SIMOGAL SAS** Rue Dominique & François Ettori (Rue du Bastion de France) 20137 PORTO-VECCHIO
	Dossier :	**2024-03-068**

VUES DU BIEN

IV – DESCRIPTIF

SITUATION

SITUATION GEOGRAPHIQUE

Le bien est situé en Corse du Sud, sur la Commune de **PORTO-VECCHIO**, rue Dominique & François Ettori (ex-rue du Bastion de France).

Le bien se trouve en centre-ville, à proximité de l'un des lieux très fréquentés en saison estivale et les principales commodités (écoles, banques, services médicaux) se situent à moins de 2 kilomètres. Il bénéficie d'une vue sur la montagne en arrière-plan.

SITUATION ADMINISTRATIVE

Références Cadastrales :

La parcelle de terrain est enregistrée au Cadastre de la Commune sous la référence suivante :

Références de parcelle	Surface	Total
AD 145	**1 310 m²**	**2 670 m²**
AD 418	**230 m²**	
AD 419	**1 130 m²**	

Sous réserve de la production des titres de propriété.

Urbanisme :

Le **PADDUC** (plan d'aménagement et de développement durable de Corse) approuvé par l'Assemblée de Corse le 02/10/2015 ainsi que le Règlement national d'urbanisme régissent les règles de la construction.

Seule une demande de Certificat d'Urbanisme opérationnel pourra prouver sa constructibilité.

Sous réserve de la production d'un Certificat d'Urbanisme opérationnel, ou d'un permis de construire.

Caractéristique :

L'ensemble des parcelles se présente sous une forme grossièrement rectangulaire, accessible directement depuis la rue desservant les parcelles voisines et un quartier de la ville. La promiscuité est relativement faible essentiellement due au voisinage.

Aucun aménagement ceinturant le terrain n'est à mentionner.

Notons la présence d'arbres et de végétation sauvage. Le terrain n'est que peu entretenu.

SITUATION JURIDIQUE

Origine de Propriété :

Aucun document communiqué.

Etat d'occupation :

Le bien est inoccupé ; le bien sera estimé **en valeur dite « libre ».**

Diagnostics Techniques (nécessaires uniquement en cas de vente) :

Aucun document ne nous a été communiqué à ce sujet. Nous supposons qu'aucun élément pénalisant n'affecte de manière sensible la valeur de ce bien au titre des diagnostics réglementaires (Insectes xylophages, Erp, Erps, etc…).

Sous réserve de la production de l'ensemble des diagnostics techniques exigés par la législation actuelle en cas de vente.

OBSERVATIONS DIVERSES :

Le bien est implanté sur un foncier d'une superficie importante, sans entretien spécifique depuis de nombreuses années et bénéficiant d'une vue dégagée sur le golfe et le port de Porto-Vecchio.

V – DETERMINATION DE LA VALEUR

TERMES DE COMPARAISON :

FONCIER : Parcelles AD 145, 418 & 419 (superficie totale 2 670m²)

Dans le cadre des éléments détenus par notre Cabinet et de différentes sources, nous avons pu constater l'enregistrement de certains actes correspondant à certains biens pour des superficies quasi-similaires, et ce, pour une valeur oscillante entre 370 et 440 € le m² dans la période correspondant à la période 2019-2023.

Dès lors, en rapport avec la visite du bien et à son appréciation, à la détermination des éléments de son environnement, à la comparaison avec le marché local, et par référence aux termes de notre exposé, nous déterminons la valeur de ce bien sur les bases suivantes, à une montant de **400 €uros le m²,** et ce, du fait de l'implantation des Parcelles (vue port et golfe et situation exceptionnelle).

VI - CONCLUSIONS

Il résulte de mes investigations, de l'analyse des documents communiqués et des éléments portés à ma connaissance par le requérant, que la **Valeur du bien** sis sur la Commune **de PORTO-VECCHIO,** peut être estimée ainsi :

Rue Dominique & François Ettori

(ex-rue du Bastion de France)

VALEUR TRANSACTIONNELLE : 1 070 000 €

(Un million soixante-dix un mille €uros)

Pour information, cette valorisation pourra-être comprise entre 1 050 000 et 1 080 000 €uros

* * *

En foi de quoi, j'ai dressé le présent rapport, certifiant avoir procédé moi-même aux opérations qui y sont décrites.

La production en justice du présent avis ne pourra se faire qu'avec l'accord préalable de l'expert privé soussigné.

Fait à PORTO VECCHIO
Le 20 Mars 2024

L'expert
Andréa MACKIE

CABINET D'EXPERTISES
AGENDA
SAS IMMO SUD
Espace Poretta - Avenue de Bastia
20137 Porto Vecchio
Tél. 04 95 72 10 73 - Fax 04 95 72 10 83
email : agendacorse@orange.fr
SIRET 812 631 364 APE 7120 B
TVA Intra FR 88 812 631 364