



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 30/09/2021

**Direction départementale des Finances Publiques
de Haute-Corse**

Pôle d'évaluation domaniale

Square Saint Victor CS 50110

20291 BASTIA CEDEX

mél. : ddfip2b.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le directeur départemental des finances
publiques

à

POUR NOUS JOINDRE

Monsieur le Maire de Bastia

Affaire suivie par : Eliane Tardi

1, avenue Pierre Giudicelli

téléphone : 04 95 32 88 21

20410 BASTIA CEDEX

courriel : eliane.tardi@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS:

Réf LIDO/OSE : 2021-2B033-70877

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien :

Murs commerciaux

Adresse du bien :

10, rue Napoléon - BASTIA

Département :

Haute-Corse

Valeur vénale :

CENT QUATRE VINGTS MILLE EUROS (180 000 €)

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



1 - SERVICE CONSULTANT

Commune de Bastia

affaire suivie par : Alexandra GIAMARCHI

2 - DATE

de consultation : 21/09/2021

de réception : 21/09/2021

de visite : 14/09/2021

de dossier en état : 22/09/2021

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

Cession par la commune d'une partie des murs commerciaux d'une boutique décrite ci-après.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Références cadastrales : le local dans sa totalité est situé sur les parcelles AN 245 et AN 246.

Il se situe dans une artère commerçante du centre-ville, à l'enseigne « Fascion Kids ». L'entrée s'effectue par la rue Napoléon, une deuxième entrée existe sur le côté du magasin. Les deux sont en vitrines.

Le local est composé de 3 salles de vente en enfilade, un local détente à droite de la 1ère salle auquel on accède également par le 3è espace de vente, 2 petits locaux de stockage, toilettes.

Le plafond est en voûtes dans les 2 premiers espaces, en bois avec poutres dans une salle, le sol est en parquet, peintures aux murs.

L'état des locaux est propre. On remarque des traces d'humidité avec odeur de moisi.

PARTIE A VENDRE: La vente concernera uniquement le local sis sur la parcelle AN 245 composé de 3 pièces, l'espace toilettes et un espace stockage, le tout pour une superficie de 66,91 m².

5 – SITUATION JURIDIQUE

Bien occupé en vertu d'un bail en date du 19/04/2012 pour 3, 6, 9 années ayant commencé le 19/04/2012 pour un loyer de 14 400 € annuels, loyer identique à la date de la présente évaluation.

6 - URBANISME – RÉSEAUX

Zone UA du PLU : Centre ancien s'étendant de la vieille ville et de la Citadelle jusqu'au port de Toga et incluant les quartiers de Saint Joseph, du palais de justice, de la préfecture et de la place St-Nicolas.

Secteur UAb: secteurs centraux de développement urbains



7 - DATE DE RÉFÉRENCE

Évaluation à la date actuelle.

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

Par capitalisation : cette méthode exprime en pourcentage le rapport entre le revenu de l'immeuble et sa valeur vénale

Confortée par la méthode par comparaison.

La valeur vénale est fixée à :

CENT QUATRE-VINGT MILLE EUROS (180 000 €)

9 - DURÉE DE VALIDITÉ

Un an.

- OBSERVATIONS

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.

La présente estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent avis.

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 ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le directeur départemental des finances publiques
et par délégation,

L'inspectrice,
Eliane Tardi