



Anne-Françoise et François PARENT GROS
La Garelle
5 grande rue
21630 POMMARD

Le jeudi 12 septembre 2019.

1 / MISSION

A – DESCRIPTION

Ce rapport est dressé à la demande des Propriétaires Monsieur et Madame PARENT GROS afin de déterminer la valeur vénale d'un ENSEMBLE IMMOBILIER PROFESSIONNEL sis sur la commune de BEAUNE (Côte d'Or – 21200) au 16 rue Pierre JOIGNEAUX.

B – ORIGINE

L'évaluation est réalisée en vue d'une information sur la valeur vénale du bien dans le cadre d'une prochaine donation.

C – VISITE

Elle a été réalisée le vendredi 5 juillet 2019.

2 / SITUATION

A – SITUATION JURIDIQUE

Cet ensemble est la propriété de Monsieur et Madame PARENT GROS suite à leur acquisition an date du **3 février 1998**.

Cet ensemble est loué la SAS DOMAINE AF GROS depuis le **17 mars 1998** suivant un bail rural avec un loyer mensuel actuel valorisé de 2.787,97€ hors taxe.

Cet ensemble est actuellement cadastré BEAUNE lieudit « MADELEINE » section AL parcelle numéro TRENTE SEPT (37) pour une contenance totale de 00ha08a55ca.

HOTEL CLAVELOT AU 12 RUE OUDOT
21200 BEAUNE

Portable 06 09 88 27 49 Bureau 03 80 21 87 63
Mail : contact@blouzard-immobilier.fr
site : www.blouzard-immobilier.fr

B – SITUATION GEOGRAPHIQUE

1. Environnement urbain général :

BEAUNE est une ville de Bourgogne dominée par une importante activité liée au vin, au tourisme et à la logistique, avec environ 22.000 habitants et est à une altitude de 193 mètres à 407 mètres.

Environnement commercial :

Toutes les commodités sont en accès rapide et facile avec un choix de grandes surfaces au Nord, Sud et Est de la ville ainsi que des magasins et nombreuses boutiques au centre-ville de BEAUNE.

Environnement médical :

Hôpital Civil avec toutes spécialités sur BEAUNE.

Équipement scolaire :

Des écoles primaires d'État ou rattachées au privé, un enseignement secondaire avec différentes spécialités dans 5 lycées différents dont un établissement privé et un établissement dédié à la filière viticole, ainsi qu'une école d'infirmières et les Beaux Arts.

Équipements sportifs et de loisirs :

L'office du sport de BEAUNE recense 55 clubs sportifs pour 42 disciplines et six complexes sportifs.

Transports en commun :

Un service de Bus.

Accès routiers et ferrés :

Le réseau autoroutier :

- La commune est un important nœud autoroutier de l'Est de la France, située sur l'autoroute A6 à 315km de Paris et à 157 de Lyon. Beaune a un accès sur l'autoroute A31 pour Dijon à 47km, Nancy à 258km et Metz à 308km mais aussi l'A36 en direction de Besançon à 108km et Mulhouse à 232km.

Le réseau ferré :

- La gare de BEAUNE dessert deux lignes à grande vitesse pour PARIS et NICE, mais BEAUNE est avant un nœud d'échange pour les réseaux TER Bourgogne et TER Rhône Alpes.

Autre :

- BEAUNE possède un aérodrome mais il ne fait pas l'objet d'aucun service commercial de voyageurs.

2. Environnement de proximité :

Cet ensemble est situé dans un ancien faubourg populaire en retrait du centre-ville historique de BEAUNE.

3. Situation urbanistique :

Règlement d'urbanisme : Plan Local d'Urbanisme 28 juin 2007 modifié 26 mars 2009.

Zonage : non renseigné.

Destination : non renseignée.

Ce secteur est soumis à des règles imposant des démarches administratives en respect des règles générales édictées par le Plan Local d'Urbanisme.



Il faut préciser que BEAUNE est membre d'une EPCI, à savoir : Les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) sont des regroupements de communes ayant pour objet l'élaboration de projets communs de développement au sein de périmètres de solidarité. Ils sont soumis à des règles communes, homogènes et comparables à celles de collectivités locales.

Les EPCI à fiscalité propre sont ceux qui ont le droit de lever des impôts. Il s'agit des communautés urbaines, des communautés d'agglomération, des communautés de communes et des syndicats d'agglomération nouvelle. Seuls ces EPCI sont disponibles dans les résultats. Les syndicats de communes et les syndicats mixtes sont des EPCI sans fiscalité propre.

BEAUNE dépend d'un établissement public de coopération intercommunale (EPCI). Elle fait partie de "CA Beaune, Côte et Sud - Communauté Beaune-Chagny-Nolay" (communauté d'agglomération).

3 / DESCRIPTION

Vue d'ensemble

◆ **GARAGE indépendant** soit environ 40m² – dalle béton – portail manuel bois – toiture un pan – point d'eau deux toilettes et lavabo – absence de chauffage.

◆ **Grand bâtiment répartis en différentes zones techniques, savoir :**

1/ en rez de cour surélevé :

→ **Embouteillage & étiquetage** soit environ 110m² – sol carrelage.

→ **Réserve carton** soit environ 30m² – sol dalle béton.

→ **Cuverie** avec quai de chargement depuis la rue des Naigeons soit environ 275m² – sol dalle béton.

→ **Stockage & local vendange** soit environ 160m² – sol dalle béton – espace technique cuisine - cagibi technique – point d'eau toilettes – monte-charges.

2/ en parties hautes :

→ **Stockage, cuves et salle de dégustations** avec toilettes.

3/ sous combles :

→ **Machinerie chaufferie et climatisation.**

4/ en sous-sol :

→ **Ensemble de Caves dont certaines en parties voutées – accès par escalier intérieur et monte-charges.**

4 / EVALUATION

A. Appréciation qualitative

1. Caractères favorables :

La situation géographique de BEAUNE.

2. Caractères défavorables :

La situation enclavée de l'ensemble.

La destination du bien ne peut être que professionnelle.



B. Méthodologie d'évaluation

Il existe trois méthodes d'évaluation, à savoir :

- **La méthode analytique** pour obtenir une valeur vénale du bien en établissant une valeur par corps de bâtiment en fonction de leur qualité, de leur état et de leur potentiel.
- **La méthode par comparaison** qui consiste à obtenir la valeur du bien par comparaison d'immeubles ayant les mêmes caractéristiques et dont seules les surfaces de constructions seront retenues. La surface du terrain est intégrée et n'est pas influente dans l'analyse ; la surface retenue pour cette méthode est une surface dite habitable.
- **La méthode par sol et construction** qui détermine d'une part la valeur du terrain en considération d'un abattement éventuel et d'autre part de la valeur des constructions existantes.
- **La méthode par capitalisation du revenu** qui consiste à partir soit d'un revenu constaté ou existant, soit d'un revenu théorique ou potentiel et à lui appliquer un taux de rendement, donc à capitaliser.

Pour cette mission, **je fais le choix de la méthode par capitalisation du revenu, savoir :**

Le rapport locatif annuel actuel est 33.456€ HT ; en appliquant un coefficient d'occupation locative de 6% et de carence locative de 2%, la valeur locative annuelle est rapportée à 30.820€.

Sur la base d'un taux de rendement de 4 à 6%

→ **Ce qui nous donne une valorisation de 515.000€ à 770.000€ pour notre bâtiment.**

Cette indication de prix ne peut bien entendu être assimilée à une expertise, laquelle doit être établie par un expert immobilier, en possession de tous les paramètres et documents nécessaires à ce travail.

Le rapport d'expertise seul peut servir à la mise en place d'un partage, d'une donation, d'une déclaration ISF, d'une déclaration de succession, d'une liquidation de communauté, d'une garantie hypothécaire ou à un dossier contentieux ou judiciaire.

Je vous remercie de la confiance que vous voulez bien me témoigner.

Et je vous prie de croire, **Madame, Monsieur**, en l'expression de mes meilleures salutations.



Lionel BLOUZARD.



Informations littérales relatives à 1 parcelle sur la commune : BEAUNE (21).

Références de la parcelle 000 AL 37

Référence cadastrale de la parcelle

000 AL 37

Contenance cadastrale

855 mètres carrés

Adresse

**16 RUE PIERRE JOIGNEAUX
21200 BEAUNE**



Département :
COTE D'OR

Commune :
BEAUNE

Section : AL
Feuille : 000 AL 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 10/09/2019
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC47
©2017 Ministère de l'Action et des
Comptes publics

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
DIJON
25 Rue de la Boudronnée B.P. 1549
21047
21047 DIJON CEDEX
tél. 03 80 28 66 48 - fax 03 50 28 68 25
sdif.dijon@dgif.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

