

Par : Maître FATOVICH - ROYER DE VERICOURT Ariane
Avocat, 7, Rue Racine - 83000 TOULON France
04.94.91.99.53

Collaborateur chargé de la commercialisation : Monsieur GALTIER Denis, expert immobilier
agrée par le Centre National de l'Expertise sous le N° 102150
06.24.
Tél : 06.24.18.46.67

Adresse :
475, chemin du Petit Bois 83000 TOULON France

DESCRIPTION DU BIEN

Le bien est une maison de maître avec jardin et son parc, situé sur la commune de TOULON, quartier du Cap Brun, de références cadastrales, BS 407, BS 420, avec façade sur la Corniche du Général de Gaulle, en surplomb de la plage de l'Anse Tabarly.

Le bien a été décrit de la manière suivante :

Il s'agit d'un bien de 10 pièces, élevé sur un terrain arboré d'environ 2600 m².

Une grande maison dénommée « Villa Rosine », édifiée, selon les Eléments connus du Service du Cadastre, au début du XIXème siècle, et composée de deux parties distinctes :

- La maison proprement dite est composée :

Au RdC : une grande véranda à toiture terrasse, fermée par des huisseries anciennes en fer (révolution industrielle) et vitres de verre, au sol en carreaux de ciment peints, une grande cuisine, un séjour, dépendance, buanderie et sanitaire. Un escalier mène aux étages.

Cette partie de la maison est en état correct. Surface environ : 110,20 m², soit après pondération de la véranda : $77,15 \text{ m}^2 + 10 \text{ m}^2 (33 \text{ m}^2 \times 0,30 [\text{Coef. Pondération}]) = 87,15 \text{ m}^2$, hors escalier.

Au 1er étage : un dégagement dessert deux chambres côté Sud, et deux autres pièces plus petites, des toilettes et deux rangements. Les chambres bénéficient d'une terrasse constituant la toiture terrasse de la véranda du RdC.

Cette partie de la maison est en état moyen. Surface communiquée : 54,36 m², hors escalier et terrasse.

Au 2ème étage : un dégagement dessert deux chambres côté Sud, et deux autres pièces plus petites. Les chambres sont en partie à plafond rampant ; elles bénéficient d'un balcon commun.

Cette partie de la maison est en mauvais état de conservation : on remarque des dégradations importantes affectant les plafonds et certains des murs résultant d'infiltrations d'eau par la toiture. Surface communiquée : 46,95 m², hors escalier et balcon.

La surface habitable est communiquée pour - 87,15 m² + 54,36 m² + 46,95 m² - 188,46 arrondie à 190 m².

Cette maison est ancienne, frappée d'une certaine vétusté, mais elle est en bon état général. Des travaux de rénovation sont nécessaires au niveau du RdC et du 1^{er} étage. S'agissant du 2^{ème} étage, les travaux sont plus importants : réfection des plafonds et très certainement de la toiture, des sols, des huisseries extérieures, etc... .

À l'arrière de la maison, se trouve une construction adjacente en nature de remise en état moyen. La surface utile est communiquée pour 35,50 m².

Le terrain : il s'agit d'un terrain en restanques peu marquées, très arboré, en manière de parc d'agrément.

On remarque au centre de la partie Ouest du parc, une ancienne construction, en mauvais état de conservation, qui est une très petite chapelle en pierre à toiture pentue en tuile.

NOTA La quasi-totalité de la surface du terrain est obérée par un EBC (Espace Boisé Classé).

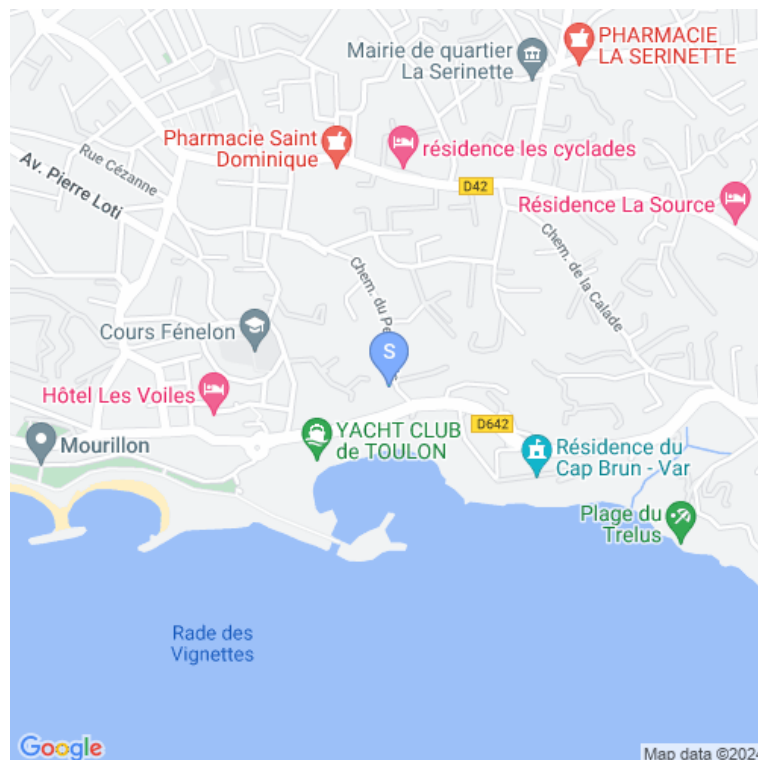
Les ouvertures ont été murées suite à des dégradations.

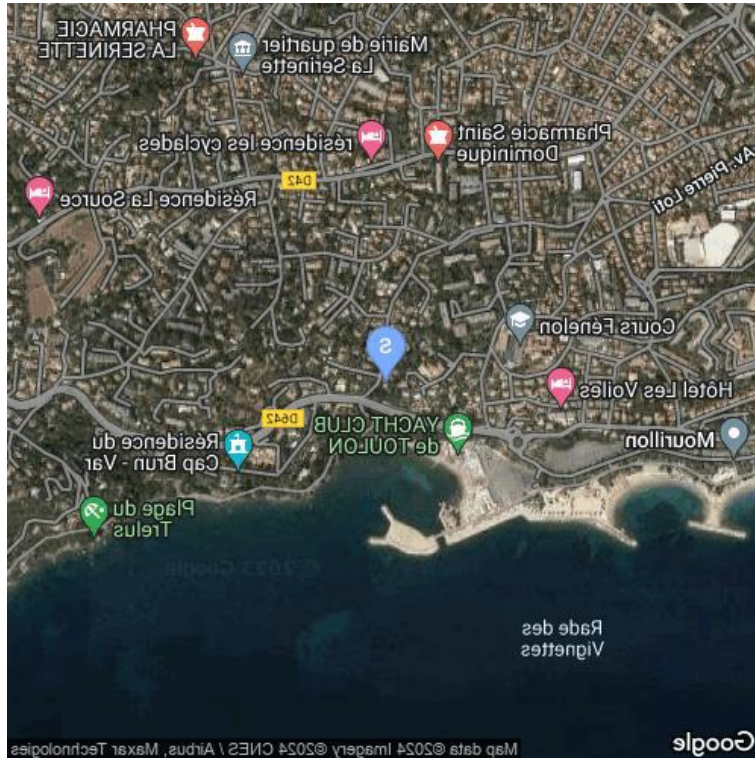
SITUATION GÉOGRAPHIQUE

Désignation

Il s'agit d'un quartier à vocation d'habitation de standing supérieur à luxe, regroupant des constructions de maisons individuelles et de nombreuses résidences.

Géo-localisation





Situation urbanistique

Il résulte de la note de renseignements d'urbanisme que les biens et droits immobiliers concernés sont placés sous les dispositions d'urbanisme relatives au zonage :

-Zone UE : Zone urbaine essentiellement pavillonnaire comprenant les sous-secteurs uEb (baou), uEp (pentu) et uEr (la ripelle).

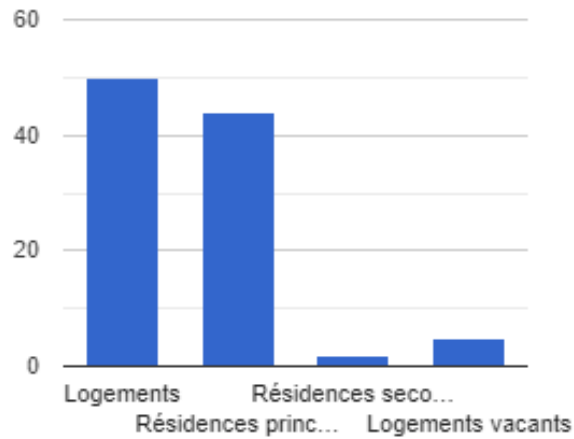
Observation étant ici faite que la note d'urbanisme, renseigne sur la zone où le bien est situé sans toutefois avoir pour objet de déterminer la constructibilité ou la non-constructibilité des droits et biens immobiliers qui y sont attachés.

ENVIRONNEMENT DU BIEN

Données INSEE sur la ville de TOULON

1. Les types de logement

Répartition par type



Répartition Appart./Maison

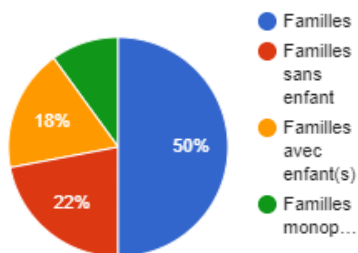
Maison	Appartement
20238	70089

Voiture par ménage

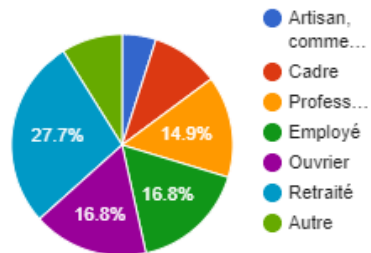
Sans voiture	1 voiture
41454	15434

Les ménages

Familles



Profession des habitants



Situation maritale

Hommes/Femmes

Homme Femme
77641 86119

Situation locative

Vacant.

COMPOSITION ET DESCRIPTION DU BIEN

Superficie des pièces principales

Nom de la pièce	Surface	Etat général	Etage	Remarque
SHAB	210 m ²	A rénover	1,2 et 3	Rénovation totale à prévoir

Non mariés Mariés
81363 55919

Superficie des annexes et dépendances

Nom de la pièce	Habitable	Surface	Coef.	Superficie	Etat général	Etage	Remarque
Annexe 1	.	35 m ²	0,7	24,50 m ²	A rénover		Rénovation totale à prévoir

- Superficie : 234,50 m².
- Superficie du bien équivalente avec les surfaces pondérées : 234,50 m².
- Surface du terrain : 2600 m².

APPRÉCIATION QUALITATIVE ET COMMENTAIRES

- Eléments défavorables :

Bilan énergétique

Desserte routière

État général

Gros travaux (indispensables)

- Eléments favorables :

Environnement

Exposition

Qualité sonore

Type de construction

Vis-à-vis et vue

Descriptif du bien :

▪ Descriptif de l'intérieur

Les pièces à vivre se répartissent sur 3 étages et sont exposées au Sud.

Les pièces à vivre qui composent l'annexe (au Nord) ne communiquent pas avec les pièces principales ci-dessus citées.

▪ Desserte routière

Transports en commun - 300 mètres

▪ Environnement

Le bien est situé en ville, proche de nombreuses commodités (quartier du Mourillon notamment). Le bien donne sur un parc important avec des arbres remarquables, avec essences variées et colorées. Le bien se situe dans un quartier résidentiel à proximité du centre-ville et des quartiers touristiques du Mourillon et de La Batterie Basse.

▪ Etat de l'intérieur

En mauvais état, à rénover entièrement notamment concernant la réglementation thermique.

▪ Localisation

Le bien donne sur un parc relativement important, entretenu avec essences variées et colorées.

Le bien se situe dans un quartier résidentiel à proximité d'une plage et d'un port de plaisance. Le bien est situé en ville, proche de nombreuses commodités et de transport en commun.

▪ **Qualité sonore**

L'environnement général du bien est plutôt calme. De plus la situation isolée des chambres garantit son calme.

▪ **Sécurité**

Enceinte clôturée. Le bien se situe dans un quartier de la ville où il y a peu de délinquance urbaine, et tous les secours sont à proximité.

▪ **Type de construction**

Immeuble ancien de + de 10 ans (construction 1800/1850) Immeuble de style maison de maître
Propriété individuelle

Analyse du marché :

Adresse	Année	Surface	Terrain	Prix	moy./ M2
Maison / 7 pièce(s) / 64 CHE LT AVIATEUR PAUL GUEYRA 83000 Toulon	2018	124 m ²	1 240 m ²	1 690 000,00 €	13 629,03 €
Maison / 5 pièce(s) / 64 A CHE LT AVIATEUR PAUL GUEY 83000 Toulon	2018	112 m ²	190 m ²	1 690 000,00 €	15 089,29 €
Maison / 5 pièce(s) / 472 D CHE DU PETIT BOIS 83000 Toulon	2019	321 m ²	1 398 m ²	3 000 000,00 €	9 345,79 €
Maison / 4 pièce(s) / 472 B CHE DU PETIT BOIS 83000 Toulon	2023	90 m ²	500 m ²	1 144 000,00 €	12 711,11 €
Maison / 6 pièce(s) / 568 G CHE DE LA CALADE 83000 Toulon	2019	270 m ²	1 200 m ²	2 700 000,00 €	10 000,00 €
Maison / 4 pièce(s) / 717 COR GENERAL	2023	201 m ²	777 m ²	1 926 570,00 €	9 584,93 €

DE GAULLE 83000 Toulon					
Maison / 4 pièce(s) / 789 A COR GENERAL DE GAULLE 83000 Toulon	2022	120 m ²	1 035 m ²	1 400 000,00 €	11 666,67 €

Compte tenu du secteur dans lequel se situe le bien et du type de bien expertisé, le prix au mètre carré de référence retenu après pondération et vétusté éventuelle est de 10 945,53 €/m² (hors droits).

Ce prix au m² a été estimé par régression statistique sur un échantillon de 7 transactions immobilières comparables.

En conclusion, l'estimation avec la méthode par régression statistique pourrait être de :

2 566 727,00 € hors droits.

Attention ; les biens retenus pour la comparaison sont tous habitables, ce qui n'est pas le cas du bien objet de ce document sans la réalisation de travaux importants

Valeur du bâti

La valeur du bâti est valorisée en fonction des éléments de comparaison retenus dans le secteur sur des qualités techniques de bâtiments équivalents.

- Coût de construction valeur à neuf
- Honoraires architecte
- Vétusté du bien

Terrains & Aménagement des sols

- Parcelle de base Constructible : $600 \text{ m}^2 \times 2\,500,00 \text{ €} = 1\,500\,000,00 \text{ €}$
- Surface supplémentaire constructible : $x\,2\,500,00 \text{ €} \times = 0,00 \text{ €}$
- Soit une valeur du terrain de 1 500 000,00 €
- Surface inconstructible : $2\,000 \text{ m}^2 \times 2\,500,00 \text{ €} \times = 0,00 \text{ €}$

Coût de construction

- SDHOP / $234,50 \text{ m}^2 \times 1\,900,00 \text{ €} = 445\,550,00 \text{ €}$
- Architecte : $445\,550,00 \text{ €} \times 8\% = 35\,644,00 \text{ €}$
- Vétusté : $445\,550,00 \text{ €} \times 65\% = 289\,608,00 \text{ €}$

En conclusion, l'estimation de la valeur vénale avec la méthode Sol + Construction - Vétusté pour ce bien peut être de :

1 991 587,00 € hors droits.

RÉSERVES

La présente description ne constitue pas un contrôle technique de l'immeuble et aucune vérification en ce sens n'a été exécutée.

PHOTOGRAPHIES :

















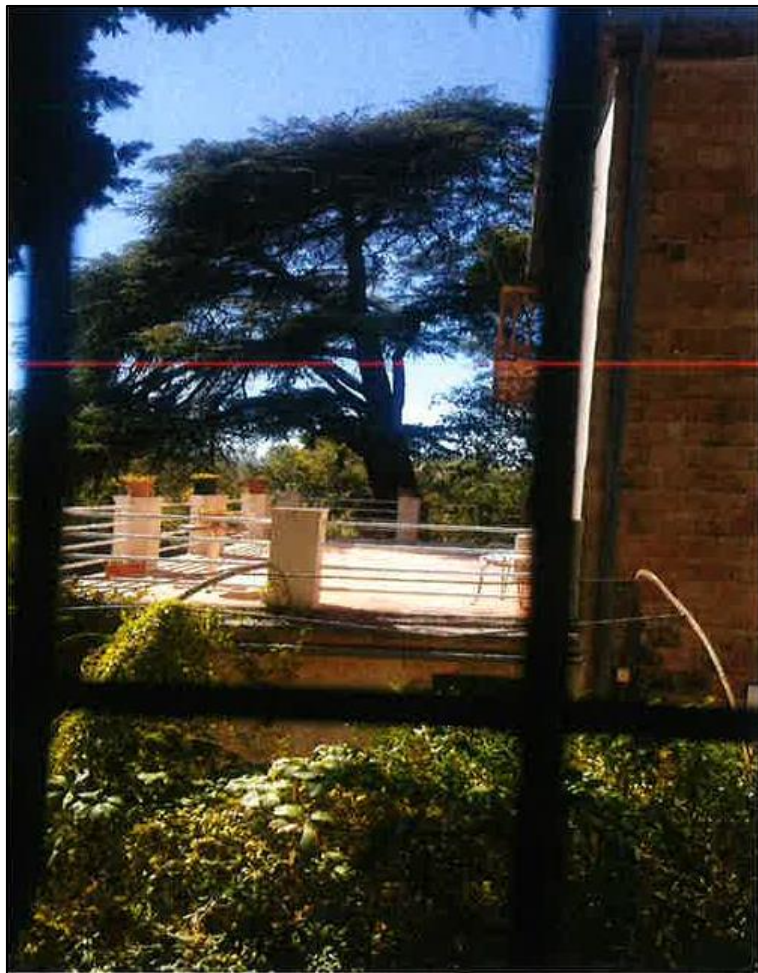
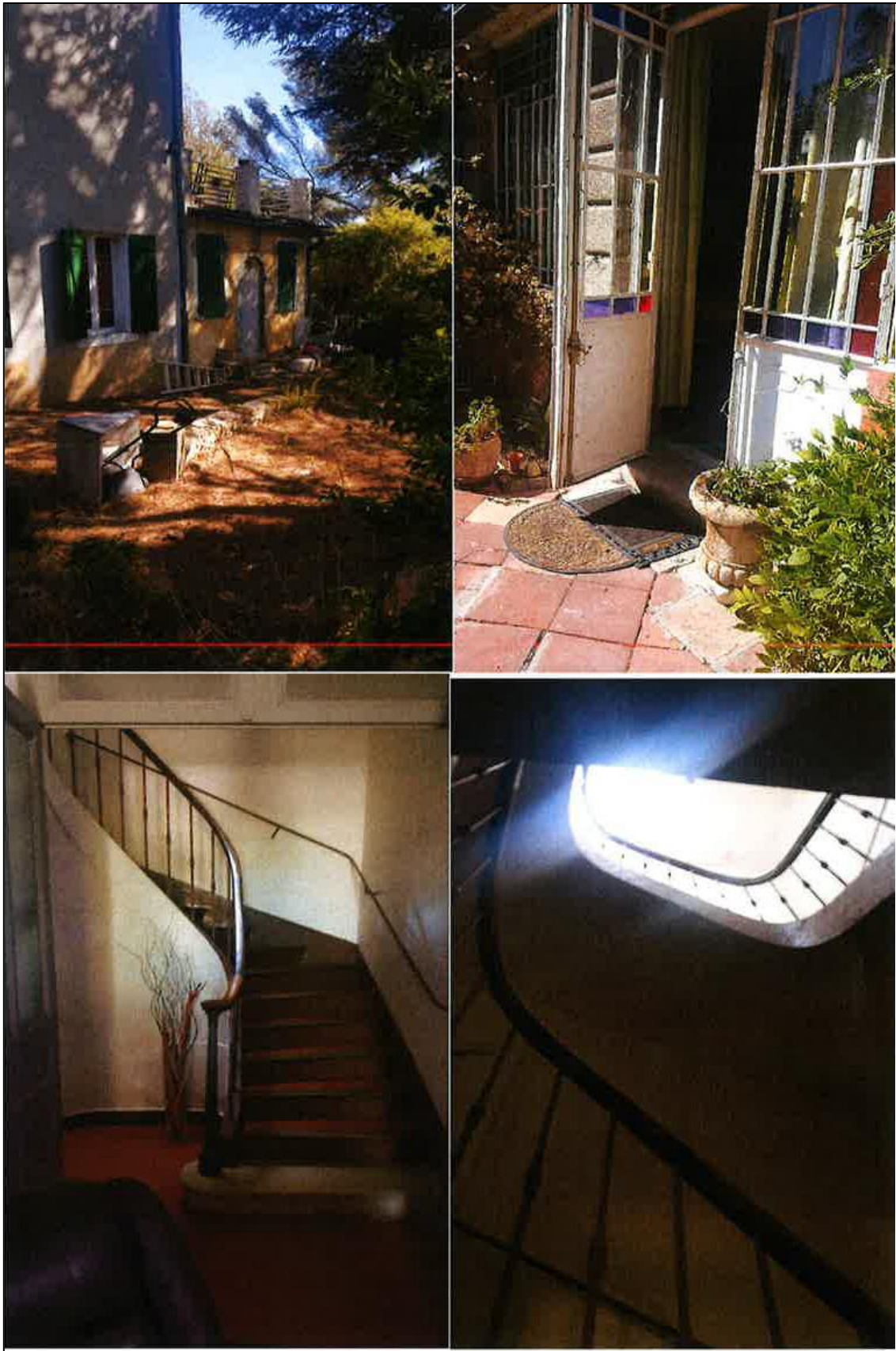


Photo ci-dessus datant de 2017 pour information



Photo ci-dessus datant de 2017 pour information



Photos ci-dessus datant de 2017 pour information



Les visites et les renseignements supplémentaires peuvent être sollicités auprès de Monsieur Denis GALTIER au : 06.24.18.46.67.