

S.A.S EXPERCORSIMMO
Expertise Immobilière
SASU au capital de 8000 € immatriculée au R.C.S. d'Ajaccio N° 803 898 543
8 Rue Maréchal ORNANO
20 000 AJACCIO
Téléphone : fixe 04 95 28 35 59 – portable 06 50 60 40 21

RAPPORT D'EXPERTISE

VALEUR VENALE

Commune d'AJACCIO

Lieu-dit « Arbajola »

Dossier établi pour le compte de **Caisse d'Epargne CEPAC**

VINCIGUERRA Jean-Baptiste

Expert Immobilier



A AJACCIO, le 27/03/2025

☎ : 06.50.60.40.21
Email : vinciguerra.expert@gmail.com

Dossier n°050.25 - Réf. : ** 1619722**

- SOMMAIRE -

1. MISSION

- 1.1 Visualisation du projet
- 1.2 Bases de travail
- 1.3 Réserves et remarques
- 1.4 Définitions retenues

2. SITUATION GEOGRAPHIQUE

- 2.1 Situation générale
- 2.2 Situation particulière

3. DESCRIPTION

- 3.1 Descriptif du bien

4. SITUATION CADASTRALE

5. SITUATION JURIDIQUE

- 5.1 Propriété
- 5.2 Modalité d'occupation

6. EVALUATION

- 6.1 Méthodologies retenues
- 6.2 Place du bien immobilier sur le marché local
- 6.3 Eléments d'appréciations
- 6.4 Evaluation des biens

CONCLUSION

ANNEXES

- Annexe 1 : Réserves, remarques
- Annexe 2 : Définitions

1. MISSION

La S.A.S EXPERCORSIMMO, représentée par Monsieur **VINCIGUERRA Jean-Baptiste**, a été mandatée par **Maître MAUREL Christian, membre de la SCP MORELLI MAUREL et Associés** afin de procéder à l'évaluation en valeur vénale d'une propriété sise commune d'Ajaccio, lieu-dit « Arbajola ».

1.1. Visualisation du projet sur plan

Nous nous sommes rendus sur place le 26 mars 2025 sous la conduite de **Maître GARIN-FORESTIER Carole, Huissier de Justice**, afin de visiter le bien, faire un état des lieux et en étudier les différents aspects particuliers.

Cette mission s'inscrit dans le cadre d'une saisie.

1.2. Bases de travail

Nous avons obtenu les éléments d'information suivants :

- Extrait du plan cadastral ;

Nous n'avons pas obtenu les documents et les états techniques des diagnostics suivants :

- Diverses taxes et charges de copropriété.

Pour les surfaces intérieures, nous avons fait un relevé grâce à un télémètre laser.

Nous avons donc, afin d'établir nos calculs et notre évaluation, pris en compte uniquement tous les éléments que nous avons pu recueillir et qui nous ont été communiqués.

1.3. Réserves et remarques

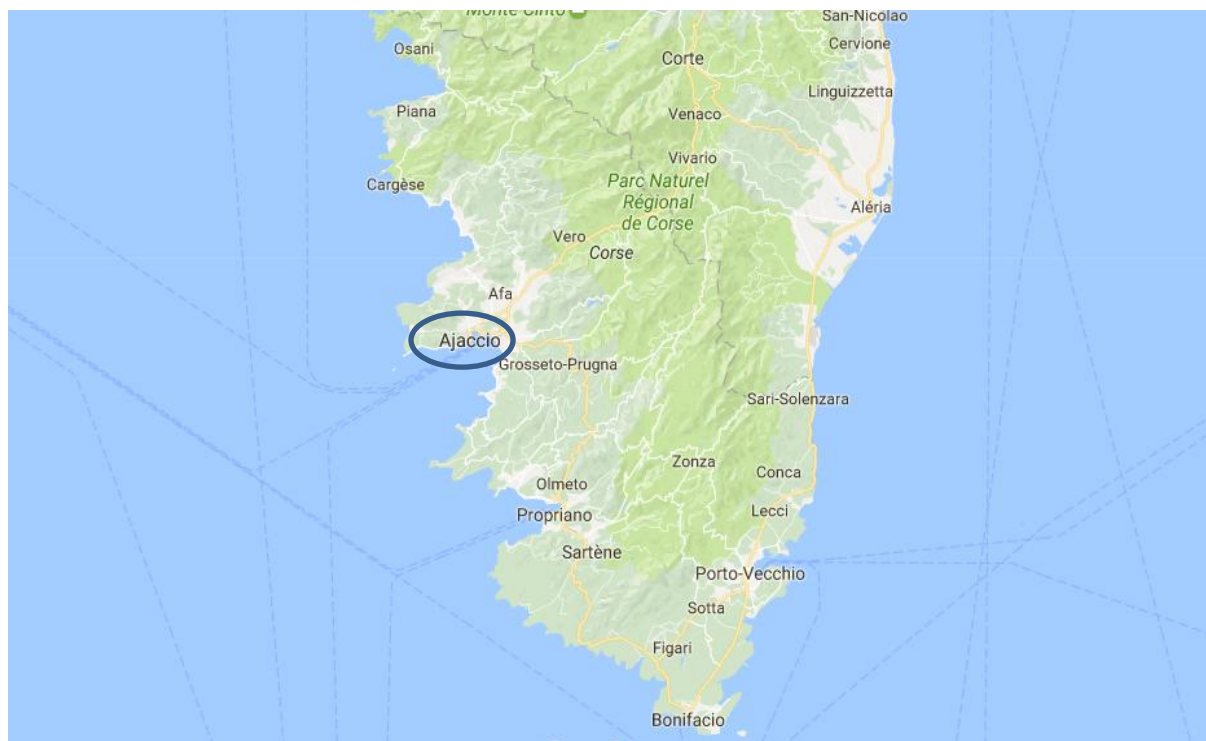
Cf. annexe 1.

1.4. Définitions retenues

Cf. annexe 2.

2. SITUATION GEOGRAPHIQUE

2.1. Situation générale



Source : Google map

AJACCIO est une commune française, préfecture du département de la Corse-du-Sud, préfecture de la Corse et siège de la collectivité territoriale de Corse. Son aire urbaine comptait environ 102 000 habitants en 2020.

La ville se situe dans la partie sud de la Corse, bordée par la mer Méditerranée. Ajaccio appartient à la Mezzana, microrégion dont les villages sont éparpillés dans son arrière-pays. Elle possède une position avantageuse par rapport au reste de l'île. Elle est implantée en position d'abri sur la côte occidentale de l'île. La commune en elle-même s'étend sur la rive nord du golfe d'Ajaccio, entre la Gravona et la *pointe de la Parata*, incluant les îles Sanguinaires. De nombreuses plages et criques bordent son territoire dont la partie ouest est particulièrement accidentée (point culminant : 790 mètres).

La ville est accessible par la RT 21 (ex-RN 193) depuis Bastia et Corte, par la RT 40 (ex-RN 196) depuis Porto-Vecchio, Bonifacio et Sartène et par la RD 81 depuis Calvi et Vico.

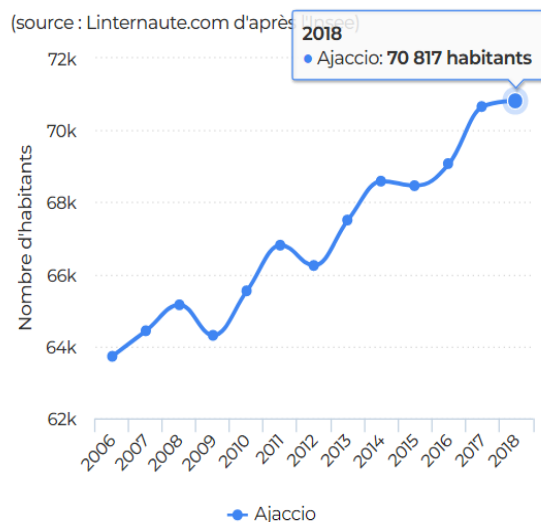
Ces principaux axes, ainsi que les routes secondaires menant aux villages périurbains, relient Ajaccio par le nord, le site de la cité impériale formant un cul de sac obstrué par la mer au sud.

La ville offre de nombreuses locations de vacances, hôtels, et les locations saisonnières.

La ville possède un aéroport et un port de commerce, un hôpital et des cliniques.

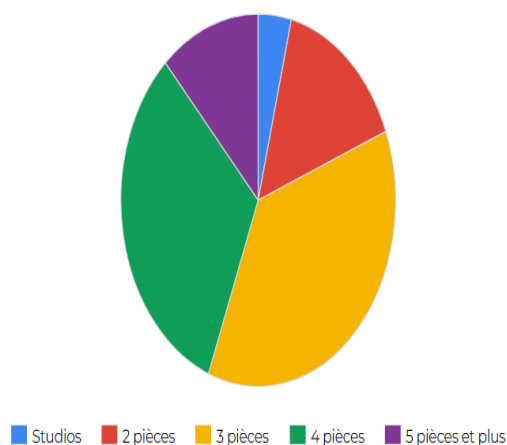
Informations complémentaires :

Nombre d'habitants à Ajaccio



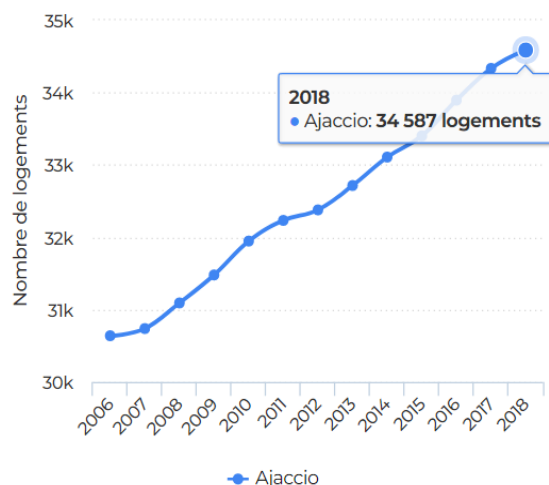
Nombre de pièces des logements principaux à Ajaccio

Données 2018 (source : Linternaute.com d'après l'Insee)



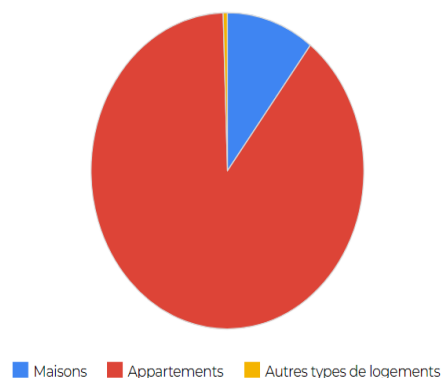
Evolution du parc immobilier à Ajaccio

(source : Linternaute.com d'après l'Insee)



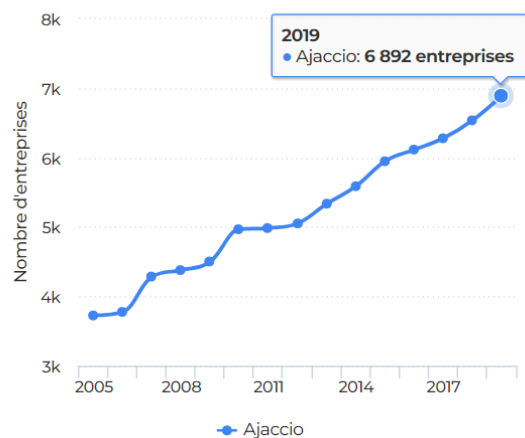
Maisons et appartements à Ajaccio

Données 2018 (source : Linternaute.com d'après l'Insee)



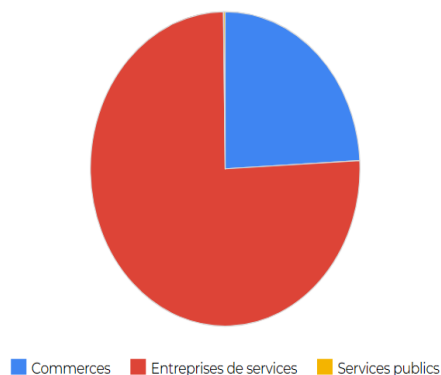
Nombre d'entreprises à Ajaccio

(source : Linternaute.com d'après l'Insee)

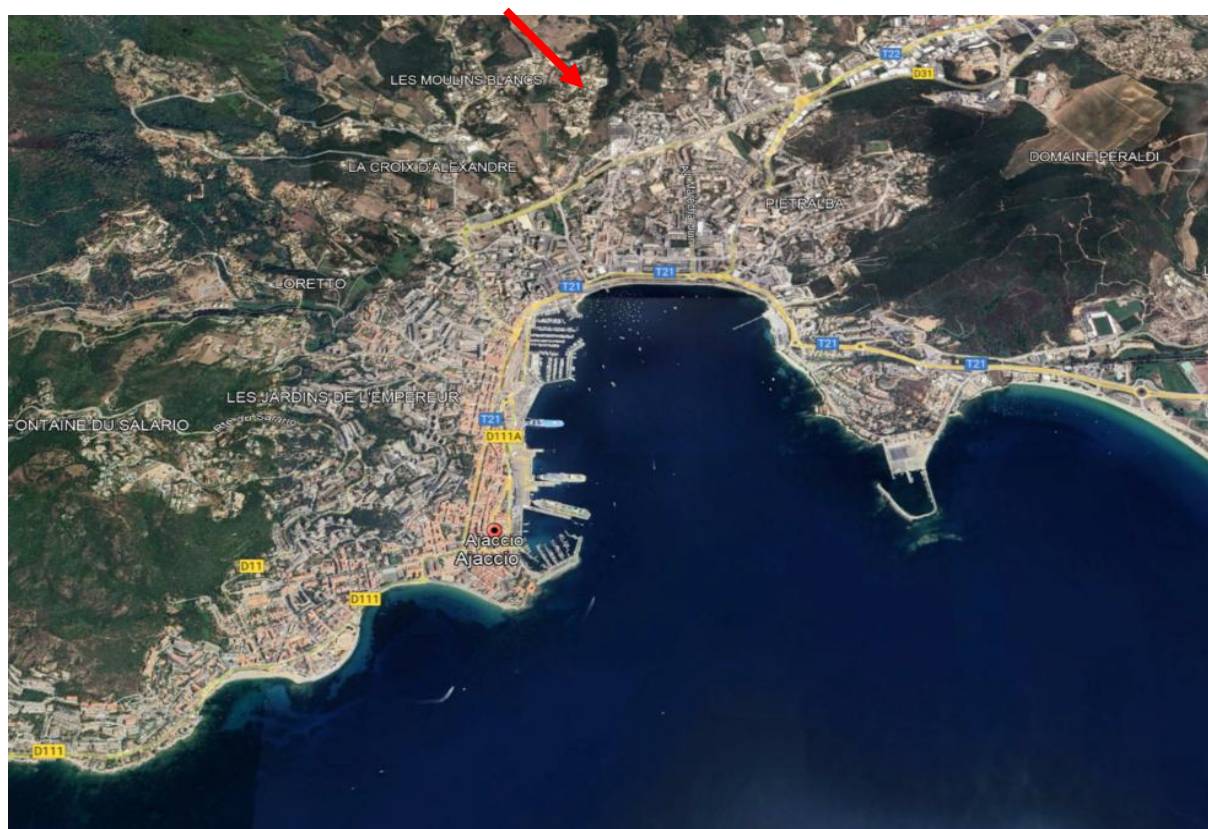


Commerces et entreprises de services aux particuliers à Ajaccio

(source : Linternaute.com d'après l'Insee)



2.2 Situation particulière



Source : Google earth

La propriété est située dans la partie Nord de la commune d'Ajaccio, dans un secteur calme, entre ville et campagne.



Source : Google earth

3. DESCRIPTION

3.1. Descriptif appartement

- Commune :AJACCIO ;
- Cadastre :Section AW – parcelle n°178 ;
- Contenance de la parcelle1 100 m²;



La propriété soumise à notre appréciation est composée d'une parcelle de terre sur laquelle sont édifiées deux unités d'habitation, une unité de plain-pied et une unité élevée sur un sous-sol, un rez-de-chaussée et un étage.



La première maison de plain-pied est composée d'un séjour, une cuisine, un dégagement, deux chambres à coucher, deux WC, une salle de bains, une buanderie et un garage.

La construction est récente (2020) et semble respecter les normes énergétiques en vigueur, nous avons noté la présence de VMC, d'une PAC et d'un ballon thermodynamique. Nous avons noté la présence d'une cheminée à foyer ouvert.

Les menuiseries sont en Aluminium ou PVC double vitrage avec volets roulants, les sols sont revêtus de carrelage imitation parquet, les murs et plafonds de peinture sur plâtre.

Calcul surface pondérée du bien

Niveau	Désignation	Surface en m ²	Coefficient de pondération	Total m ² pondérée
Habitation plain-pied	Cuisine	25.25	1.00	25.25
Habitation plain-pied	Séjour	32.55	1.00	32.55
Habitation plain-pied	Dégagement	9.62	1.00	9.62
Habitation plain-pied	Chambre 1	13.10	1.00	13.10
Habitation plain-pied	Chambre 2	13.43	1.00	13.43
Habitation plain-pied	Salle de bains	8.43	1.00	8.43
Habitation plain-pied	WC 1	2.52	1.00	2.52
Habitation plain-pied	WC 2	1.06	1.00	1.06
Habitation plain-pied	Buanderie	5.18	1.00	5.18
Habitation plain-pied	Garage	13.30	0.50	6.65
Total surface pondérée :		124.4		117.79

La vérification des surfaces indiquées dans le présent rapport au regard de la Loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996 (Loi Carrez) et de son décret d'application n° 97-532 du 23 mai 1997, n'entre pas dans la présente mission.

Si des différences de surfaces étaient constatées à la suite d'un relevé de Géomètre, il conviendrait de modifier nos résultats en conséquence.

VETUSTE DU BIEN
(0 = à refaire / 6 = neuf)

Habitation plain-pied :

Désignation	0	1	2	3	4	5	6
Sols Revêt							X
Menuiserie extérieure							X
Menuiserie Intérieure							X
Chauffage Principale							X
Chauffage Principale Distrib							X
Eau chaude Sanitaire							X
Sanitaire Canalisation							X
Sanitaire Appareil							X
Sanitaire Revêt Murs et sols							X
Electricité Distrib							X
Etat General Exterieur							X
Etat General Interieur Platre enduit Peinture							X
Équipement cuisine							X

La maison principale est élevée sur un sous-sol, un rez-de-chaussée et un étage.

La construction est récente (2017) est pourvu d'un système de PAC non fonctionnel lors de notre passage, d'un ballon thermodynamique, de convecteurs électriques et une absence de VMC. Nous avons noté la présence d'une cheminée à foyer ouvert.

Les menuiseries sont en Aluminium ou PVC double vitrage avec volets roulants, les sols sont revêtus de carrelage imitation parquet, les murs et plafonds de peinture sur plâtre.

Le sous-sol est composé d'une pièce sous-escaliers, une salle de jeux et un grand dressing.

Le rez-de-chaussée est composé d'une entrée, une salle d'eau, un WC, une cuisine, un séjour, une buanderie.

L'étage est composé d'un dégagement, trois chambres à coucher et une grande salle de bains.



Calcul surface pondérée du bien

Niveau	Désignation	Surface en m ²	Coefficient de pondération	Total m ² pondérée
Sous-sol	Sous-escaliers	6.22	0.20	1.24
Sous-sol	Salle de jeux	34.21	0.20	6.84
Sous-sol	Dressing	35.32	0.20	7.06
RDC	Entrée	4.80	1.00	4.80
RDC	Salle d'eau	3.76	1.00	3.76
RDC	WC	1.96	1.00	1.96
RDC	Cuisine	16.95	1.00	16.95
RDC	Séjour	38.05	1.00	38.05
RDC	Buanderie	5.73	1.00	5.73
RDC	Dégagement sous.sol	1.25	1.00	1.25
Etage	Dégagement	17.88	1.00	17.88
Etage	Chambre 1	16.19	1.00	16.19
Etage	Chambre 2	16.29	1.00	16.29
Etage	Chambre 3	16.10	1.00	16.10
Etage	Salle de bains	9.50	1.00	9.50
Total surface pondérée :		224.21		163.36

La vérification des surfaces indiquées dans le présent rapport au regard de la Loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996 (Loi Carrez) et de son décret d'application n° 97-532 du 23 mai 1997, n'entre pas dans la présente mission.

Si des différences de surfaces étaient constatées à la suite d'un relevé de Géomètre, il conviendrait de modifier nos résultats en conséquence.

VETUSTE DU BIEN
(0 = à refaire / 6 = neuf)

Maison R+1 :

Désignation	0	1	2	3	4	5	6
Sols Revêt						X	
Menuiserie extérieure						X	
Menuiserie Intérieure						X	
Chauffage Principale					X		
Chauffage Principale Distrib					X		
Eau chaude Sanitaire							X
Sanitaire Canalisation						X	
Sanitaire Appareil						X	
Sanitaire Revêt Murs et sols						X	
Electricité Distrib							X
Etat General Exterieur							X
Etat General Interieur Platre enduit Peinture						X	
Équipement cuisine						X	

4. SITUATION CADASTRALE

Département : CORSE DU SUD Commune : AJACCIO	DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL	Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant : SDIF de la Corse du Sud 6, Parc Cunéo d'Ornano 20195 20195 AJACCIO CEDEX1 tél. 0495503514 - fax odif.ajaccio@dgfp.finances.gouv.fr
Section : AW Feuille : 000 AW 01 Échelle d'origine : 1/2000 Échelle d'édition : 1/500 Date d'édition : 27/03/2025 (fuseau horaire de Paris) Coordonnées en projection : RGF93CC42 ©2022 Direction Générale des Finances Publiques		Cet extrait de plan vous est délivré par : cadastre.gouv.fr



Références cadastrales de la parcelle
Contenance cadastrale de la parcelle
Adresse de la parcelle

000 AW 178
1 100 mètre carré
ARBAJOLA
20000 AJACCIO

5. SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété :

Selon les informations communiquées, le bien appartient en pleine propriété à **la Société** ****.

5.2. Modalité d'occupation :

L'appartement est actuellement occupé par le propriétaire.

6. EVALUATION

6.1. Méthodologies retenues

Les définitions des valeurs et méthodes d'évaluation utilisées dans le présent rapport figurent en annexe.

6.2. Place du bien immobilier sur le marché local

Dans le secteur d'Erbajola les biens immobiliers sont essentiellement constitués de biens collectifs à usage d'habitation (immeuble en copropriété) et maisons individuelles.

Le prix moyen au m² est d'environ 2500-3500 € pour une maison individuelle récente.

Ces prix sont cependant variables en fonction de la situation, de la surface, de la vue, du type de construction ainsi que de l'âge et de l'état de la construction.

Concernant la clientèle susceptible d'être intéressée par des biens sur ce secteur, nous pouvons distinguer 2 catégories de prospects :

- Une clientèle locale essentiellement à la recherche d'un bien afin d'établir leur résidence principale ou de réaliser un investissement locatif.
- Une clientèle étrangère qui recherche un bien pour disposer d'une résidence principale ou secondaire en Corse ;

Nous pouvons remarquer que le nombre de résidences secondaires a considérablement augmenté.

7.3. Eléments d'appréciations

Nous résumerons ci-dessous de manière non exhaustive les éléments favorables et défavorables les plus remarquables concernant ces biens.

Eléments favorables

- Commerces à proximité ;
- Secteur clame / Campagne ;

Eléments défavorables

- Accès ;

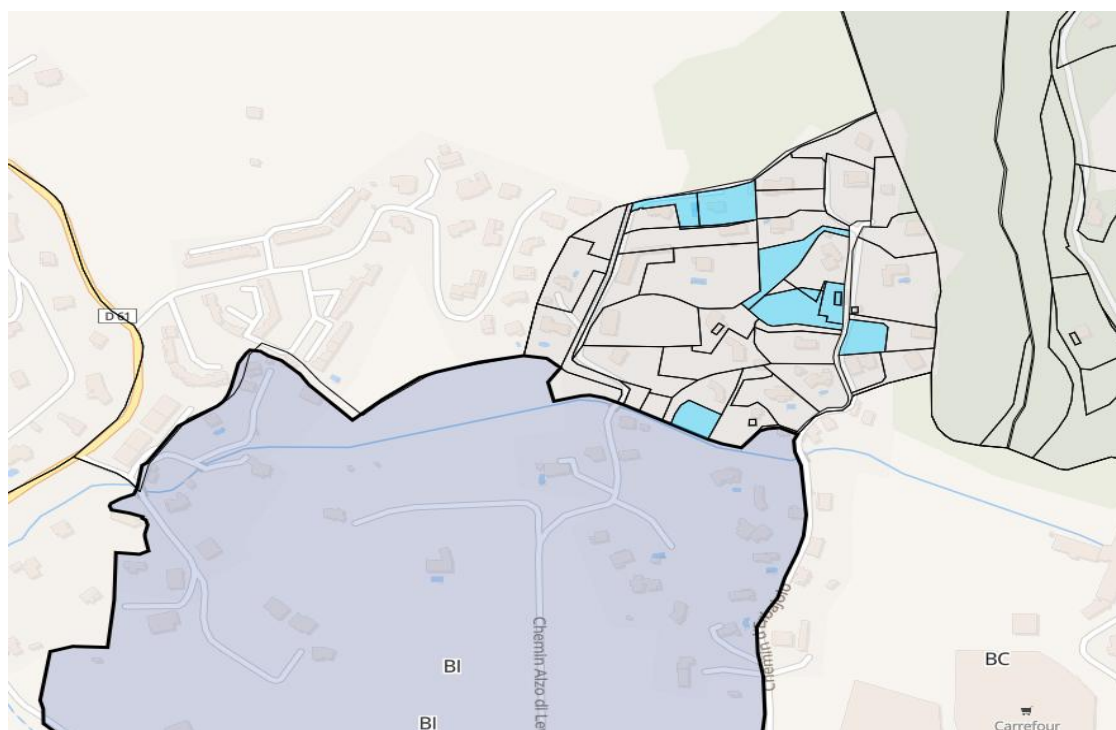
7.4. Evaluation du bien

Nous procéderons à cette évaluation en utilisant une méthode :

- La méthode, dite « par comparaison », qui consiste à appliquer directement aux surfaces une valeur unitaire établie à partir des valeurs de référence existantes sur le marché.

Évaluation par la méthode dite par « comparaison » :

Dans le cadre de cette expertise, nous avons donc pris contact avec les professionnels de l'immobilier (agences immobilières, études notariales, ...) ayant réalisés des transactions de biens similaires au cours des 5 dernières années. Ainsi nous avons pu recenser les valeurs suivantes concernant des ventes réalisées ou des compromis de vente signés sous la condition suspensive de l'obtention d'un prêt bancaire ainsi que des exemples de biens à la vente :



 **250 000 € / Vente**
21/12/2021
9007 ARBAJOLA

 **78 m²**
Maison / 4 p
 **63 m²**
sols

 **250 000 € / Vente**
21/12/2021
ARBAJOLA

 **650 m²**
sols

- Une maison d'habitation d'une superficie de 78 m² avec terrain de 713 m² vendue en 2021 au prix de 3 205 € / m² habitable ;

 465 000 € / Vente 04/12/2019 9009 ARBAJOLA	 465 000 € / Vente 04/12/2019 9009 ARBAJOLA	 465 000 € / Vente 04/12/2019 ARBAJOLA
 99 m² Appartement / 4 p  1 710 m² sols	 Dépendance  829 m² terres	 114 m² terres

- Un appartement de type T4 avec garage d'une superficie de 99 m² vendu en 2019 au prix de 4 696 € / m² habitable ;

 360 000 € / Vente 04/05/2022 9013 FINOSELLO
 180 m² Maison / 8 p  Dépendance  1 000 m² terrains d'agrément  1 225 m² sols

- Une maison d'habitation d'une superficie de 180 m² avec terrain de 2 125 m² vendue en 2022 au prix de 2 000 € / m² habitable ;

 280 000 € / Vente 29/09/2022 ARBAJOLA
 1 100 m² terres

- Une parcelle de terre d'une superficie de 1 100m² vendu en 2022 au prix de 254 € / m² ;

 280 000 € / Vente 16/04/2024 ARBAJOLA
 1 787 m² Terrain à bâtir

- Une parcelle de terre d'une superficie de 1 787 m² vendu en 2024 au prix de 156 € / m² ;

(Sources : DVF VENTE)

Selon cette méthode nous obtenons donc une valeur vénale de :

525 000 € (hors droits et frais d'actes)

CONCLUSION

Grace aux éléments qui nous ont été communiqué, de ceux que nous avons constaté et relevé, de la qualité de la construction, du standing et de son entretien général, en fonction des aspects urbanistique, juridique, économique et géographique, de la situation du bien sur le marché immobilier local, des informations recueillies auprès des professionnels de l'immobilier et des services municipaux, nous pouvons évaluer la valeur vénale de ces biens en date du premier trimestre 2025, à la somme de :

VALEUR VENALE DES BIENS

525 000 € (hors droits et frais d'actes)

En foi de quoi, nous avons rédigé le présent rapport sur 15 pages et 2 documents annexés à notre Cabinet sis à AJACCIO, 8 Rue Maréchal ORNANO, pour servir et valoir ce que de droit.

L'Expert



ANNEXES

Annexe 1 : Réserves, remarques

Annexe 2 : Définitions

ANNEXE 1 : RESERVES ET REMARQUES

La vérification des surfaces indiquées dans le présent rapport au regard de la Loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996 (Loi Carrez) et de son décret d'application n° 97-532 du 23 mai 1997, n'entre pas dans la présente mission.

Si des différences de surfaces étaient constatées à la suite d'un relevé de Géomètre, il conviendrait de modifier nos résultats en conséquence.

S'agissant de l'affectation des locaux au regard de la commune référencée ci-dessus, nous avons valorisé les surfaces compte tenu de l'affectation communiquée par notre mandant.

S'il se révélait que les affectations ne correspondaient pas aux informations transmises, nos conclusions devraient être revues en conséquence.

Notre mission n'a pas comporté :

- de certification de la situation juridique des biens (titres de propriété, hypothèque), ni de contrôle de leur qualification juridique au regard de la commune référencée ci-dessus (affectation des locaux),
- de certification des dispositions d'urbanisme applicables à la propriété, seul un certificat d'urbanisme ou un permis de construire pouvant faire foi,

- de certification de l'état des risques naturels et technologiques,
- de sondage de la résistance physique du sous-sol, ni de contrôle de la pollution ou de la contamination susceptible d'affecter le terrain,
- de vérification du fonctionnement des services généraux, ni d'étude technique de l'immeuble (planchers, canalisations, ...),
- d'enquête auprès des locataires pour connaître leurs intentions.

Nous avons supposé que les bâtiments et installations étaient en conformité avec les lois et règlements (permis de construire, normes de sécurité, législations sur la pollution et sur l'amiante au regard du décret du 7 février 1996).

L'établissement d'un diagnostic de performance énergétique n'entre également pas dans notre mission.

Nous n'avons pas effectué de vérification systématique de la présence d'amiante, de plomb, de la présence d'insectes xylophages dans les immeubles (le coût éventuel (travaux, mise aux normes) serait alors à déduire des valeurs exprimées ci-après).

La valeur des équipements, généralement considérés comme immeubles par destination, est incluse dans les sommes que nous affectons aux constructions (évaluation au m² bâti, services généraux compris).

Les coûts des travaux que nous provisionnons, le cas échéant, sont donnés à titre indicatif.

Seuls des devis de professionnels permettraient de déterminer de manière précise les coûts prévisionnels.

Toutes les sommes énoncées dans le présent rapport sont exprimées, sauf stipulation contraire, en Euro, et hors taxes ou hors droits, selon le régime fiscal applicable au bien.

Le montant des frais d'acquisition, en cas de transaction assujettie aux droits de mutation, est forfaitisé à 10 % pour les ventes de locaux commerciaux et professionnels, pour les ventes de logements.

Pour les immeubles en TVA immobilière, nous retiendrons forfaitairement 1,50 % du prix en principal correspondant aux frais d'acte.

Le présent rapport ne peut être reproduit ou communiqué à des tiers que dans son intégralité.

Il ne peut faire l'objet d'une quelconque publication ou citation sans l'autorisation des signataires sur la forme et les circonstances dans lesquelles il pourrait paraître.

ANNEXE 2 : DEFINITIONS RETENUES DANS LE CADRE DU PRESENT RAPPORT

Extraits de la Charte de l'Expertise en Évaluation immobilière – 3ème édition – Juin 2006

Valeur vénale

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 toute connaissance, 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 réserves, avec des moyens adéquats;
- l'absence de convenance personnelle et la notion d'équilibre dans la négociation.

Il convient de distinguer :

- la valeur vénale nette exprimée hors frais d'acquisition (publicité, frais d'acte, honoraires de commercialisation et de conseils) et selon la nature de l'immeuble : hors droits de mutation ou hors taxes à la valeur ajoutée (T.V.A.), pour un immeuble professionnel et commercial soumis au régime de la T.V.A, T.T.C. pour l'habitation soumise au régime de la T.V.A.
- la valeur vénale brute, dite « acte en mains » où droits de mutation et frais d'acquisition sont inclus.

En règle générale, la valeur vénale est déterminée :

- soit par une approche par comparaison directe des ratios métriques et/ou unitaires,
- soit par une approche par le revenu de l'immeuble, qui se décompose en deux méthodes distinctes :
 - la capitalisation d'un revenu théorique ou effectif,
 - ou l'actualisation des flux futurs de trésorerie (méthode dite des « Discounted Cash Flows »)

Les autres méthodes d'évaluation, notamment celles par le coût de remplacement, ne sont utilisées que de manière exceptionnelle, c'est-à-dire de recoupement ou lorsque l'application de l'une des principales méthodes évoquées ci-dessus se révèle impossible ou malaisée.

Enfin, la valeur vénale d'un immeuble peut être appréciée soit :

- vacant et libre d'occupation,
- occupé par son propriétaire,
- occupé par un ou des tiers disposant ou non d'un titre d'occupation.

Valeur locative de marché

La valeur locative de marché correspond au montant pour lequel un bien pourrait raisonnablement être loué au moment de l'expertise.

Elle s'analyse comme la contrepartie financière annuelle de l'usage d'un bien immobilier dans le cadre d'un contrat de bail.

La valeur locative de marché correspond donc au montant qui devrait être obtenu de la part d'un locataire pour qu'il puisse disposer de l'usage d'un bien, aux conditions usuelles d'occupation pour la catégorie d'immeuble concernée, les conditions suivantes étant supposées réunies :

- la libre volonté du locataire et du propriétaire,
- la conclusion d'un contrat à des conditions normales eu égard aux pratiques en vigueur sur le marché immobilier considéré,
- la disposition d'un délai raisonnable pour la négociation préalablement à la signature d'un contrat de location,
- la présentation préalable du bien aux conditions du marché, sans réserve, avec les moyens de commercialisation adéquats,
- l'absence de facteur de convenance personnelle,
- une relation équilibrée et indépendante entre preneur et bailleur.

Le terme de valeur locative de marché suppose qu'il n'y ait pas de versement en capital soit au locataire précédent (droit au bail), soit au propriétaire (pas de porte, droit d'entrée), parallèlement ou en sus du loyer.

La valeur locative de marché est exprimée hors taxes TVA et hors charges locatives ou de toute autre nature refacturées au preneur.

Il convient de préciser que la pratique des baux en France, en particulier en matière de bureaux, conduit à considérer aujourd'hui comme conditions usuelles le remboursement par le locataire de l'impôt foncier, des assurances d'immeubles et parfois même des honoraires de gestion.

La jurisprudence considère en revanche que si ces dépenses incombant normalement au propriétaire sont refacturées au locataire, celles-ci viennent en déduction de la valeur locative.

La valeur locative de marché s'établit plus souvent par comparaison, avec des références de transactions sur des biens comparables.

Elle peut être également approchée par les ratios professionnels, en particulier pour l'immobilier spécialisé, en se fondant sur la marge brute ou le chiffre d'affaires et les moyennes de taux d'effort admises par catégorie d'activités au regard de ces deux paramètres.

Estimation par comparaison

Cette méthode consiste à utiliser des références de transactions effectuées sur le marché immobilier pour des biens présentant des caractéristiques et une localisation comparables à celles du bien expertisé.

Selon les immeubles, les paramètres retenus pourront être la surface utile, la surface pondérée, l'unité (parking, chambre, lit, fauteuil, etc ...).

Estimation par le revenu

Cette méthode consiste à capitaliser soit un revenu constaté, soit un revenu théorique ou potentiel (loyer de marché, ou valeur locative de marché) en utilisant un taux de rendement immobilier.

Selon l'assiette des revenus considérés (loyer effectif, loyer de marché, revenu net), des taux de rendement distincts sont appliqués.

En France, l'assiette est généralement constituée soit par le loyer annuel hors taxes et hors charges locatives soit par la valeur locative de marché annuelle hors taxes et hors charges locatives.

Taux de rendement

Dans les méthodes d'estimation de la valeur vénale par capitalisation d'un revenu, plusieurs types de taux sont susceptibles d'être retenus.

Sont principalement utilisés :

1 - Le taux de rendement net théorique

Il résulte du rapport entre la valeur locative de marché (hors taxes, hors charges) et la valeur vénale de l'immeuble considéré libre, frais d'acquisition compris.

2 - Le taux de rendement net effectif

Il résulte du rapport entre les loyers effectivement perçus (hors taxes, hors charges) et la valeur vénale de l'immeuble occupé, frais d'acquisition compris.