

CABINET D'EXPERTISES FONCIERES IMMOBILIERES ET AGRICOLES

AGREE PAR LE MINISTERE DE L'AGRICULTURE ET DE LA FORET ET PAR LE CNEFAF

VINCENT ET LOUIS PERSONNE

EXPERTISES IMMOBILIÈRES.
EXPERTISES DE BIENS RURAUX ET URBAINS.
EXPERTISES AGRICOLES- FORETS

FERME DE LA GARENNE
24390 CHERVEIX CUBAS
TEL : 06 07 63 21 58 / 06 26 80 54 44

RAPPORT D'EXPERTISE

DOSSIER : ESTIMATION DE LA VALEUR VÉNALE D'UN FONCIER BÂTI
GIRAUD ISABELLE

Cabinet d'Expertise Vincent Personne - La Garenne 24390 Cherveix-Cubas

Tél : 06 07 63 21 58

e-mail : v.personne@gmail.com

Siret 34433765400018 – Membre FIABEX associé – EI

Membre d'une association agréée par l'Administration fiscale acceptant à ce titre le règlement des honoraires par arrêté que libellé à son nom

1- MISSION

A la requête de **Mme Amal ABOU-ARBID**, Juge au tribunal Judiciaire de Périgueux (24000), en Dordogne, je, soussigné **Vincent PERSONNE**, Expert foncier, Membre de la Confédération Nationale des Experts Agricoles, Fonciers, Forestiers et Immobiliers, demeurant au lieu-dit « La Garenne » sur la commune de CHERVEIX-CUBAS en Dordogne, ai procédé à l'estimation de biens appartenant à Mme GIRAUD Isabelle (domiciliée au lieu-dit « Puyfavard » sur la commune VILLARS (24530)).

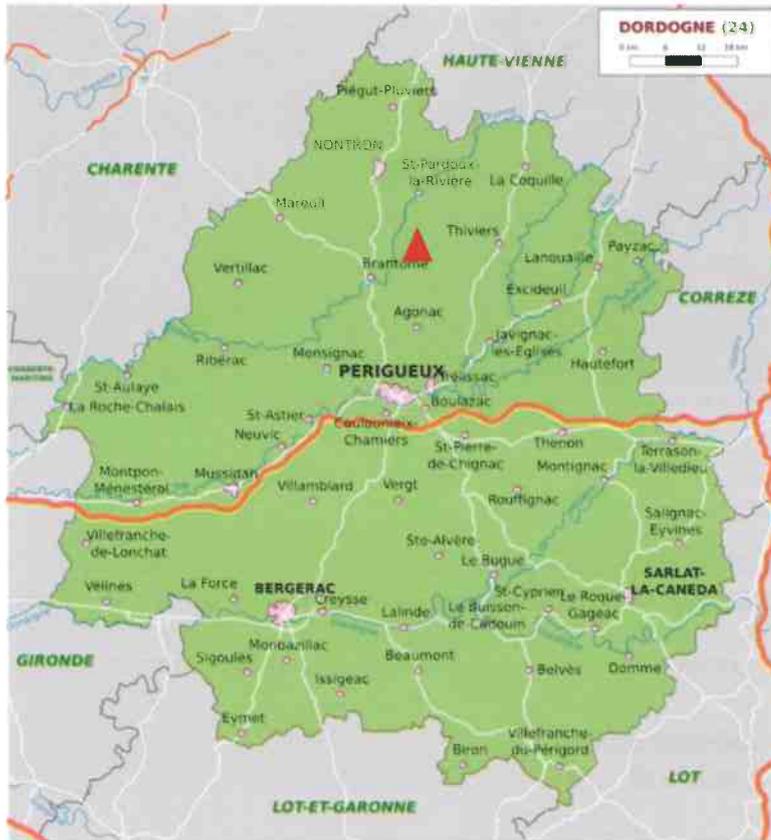
Ces biens en nature de foncier bâti et non bâti sont situés sur la commune de VILLARS (24530), en Dordogne.

L'expertise a eu lieu le 6 décembre 2022 et le 13 avril 2023.

2- DESIGNATION

A-SITUATION GEOGRAPHIQUE

Propriété située au Nord de la Dordogne, sur la commune de VILLARS (24530)



Emplacement de la propriété sur une carte de la Dordogne : ▲

B- FONCIER BATI (voir descriptif ci-après).

Commune : VILLARS (24530)
Lieu-dit : Le Châtaigner
Parcelle cadastrée section C n° 1300
Bâtiment destiné au gavage de palmipèdes

s



Vue aérienne du site avec repérage du bâtiment destiné aux gavages de palmipèdes ★

Localisation :

- Distance : VILLARS / PERIGUEUX (Préfecture de la Dordogne) : 35 km environ
- Distance au bourg le plus proche proposant tous commerces et services (VILLARS) : 5 km environ
- Caractéristiques de VILLARS (24530) :
 - 456 habitants en 2020
 - Densité de population : 16 habitants au km²
 - Altitude comprise entre 125 et 240 m
 - Superficie de 27,67 km²
 - Commune rurale, hors attraction des villes

C – FONCIER NON BÂTI :

Parcelles cadastrées section C n° 1299 et 1300, pour une contenance totale de 0 ha 95 a 50 ca, sur la commune de Villars.

3- DESCRIPTIF ET ESTIMATION DU FONCIER BATI

**Commune de Villars, lieu-dit « Le Châtaignier », parcelle C n° 1300,
BATIMENT DESTINE AU GAVAGE DES PALMIPÈDES**

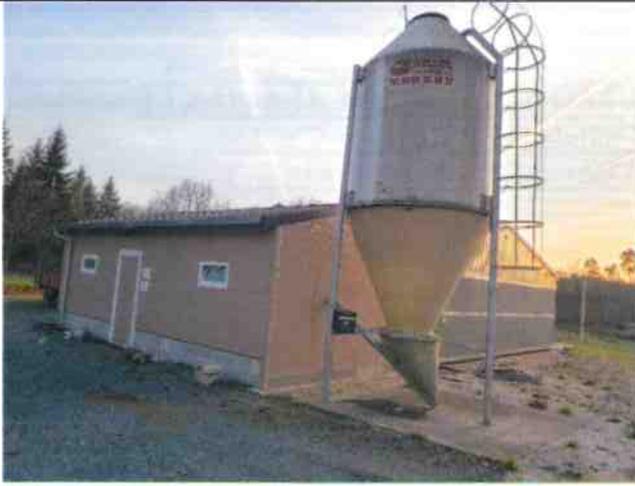
3-1 DESCRIPTIF EXTERIEUR DU BATIMENT :

Construction datant de 2019
Surface utile : 180 m²
Murs extérieurs en bardage de PVC avec matériau isolant
Couverture : tôles bac acier
Charpente métallique
Eléments : silo, fosse à lisier, clôture autour de la parcelle
Etat général : neuf



Vue d'ensemble du bâtiment destiné au gavage de palmipèdes avec silo (en façade ci-dessus et en vue arrière ci-dessous)





1



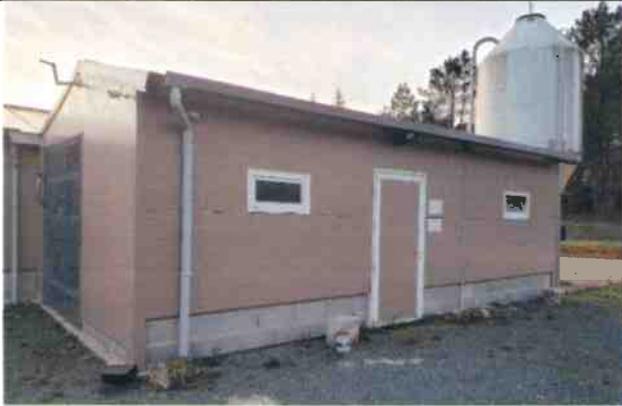
2



3



4



5



6

Bâtiment vu sous différents angles (photographies 1 à 5) avec système refroidissement par cooling (photographie 6) extracteurs d'air (photographies 2 et 3), et silo (photographie 1)



Auvent du bâtiment destiné au gavage de palmipèdes et fosse à lisier

3-2 DESCRIPTIF INTERIEUR DU BATIMENT :

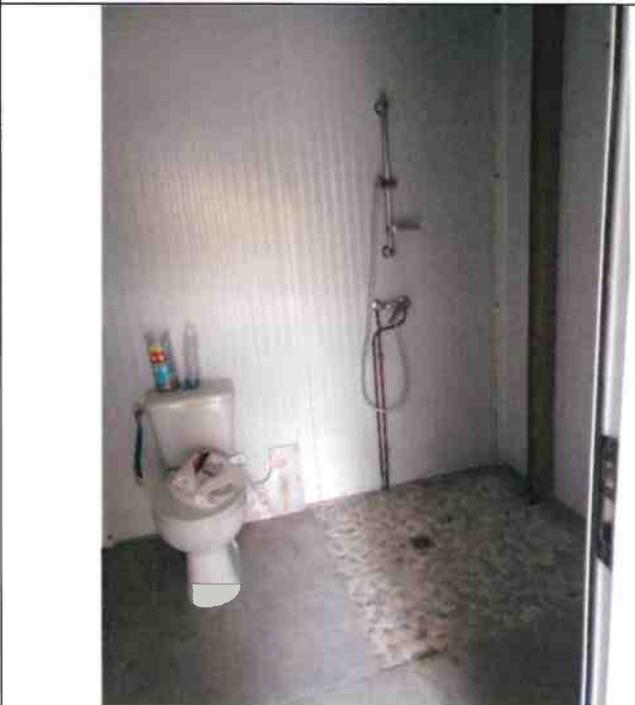
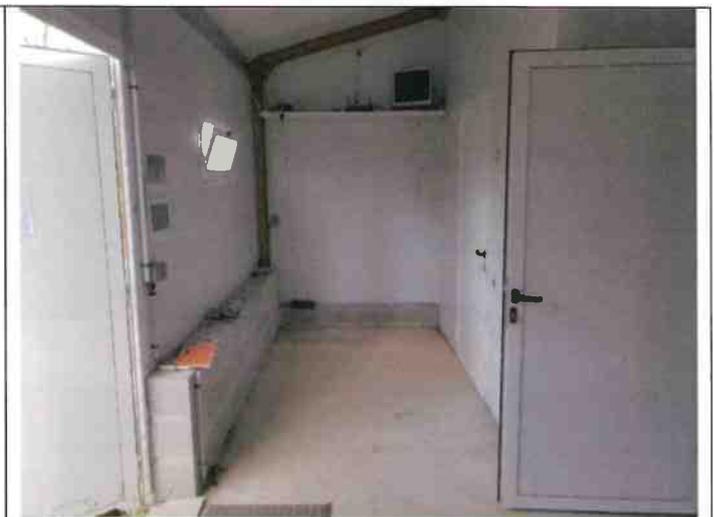
Bâtiment composé d'une entrée avec coin bureau,
de sanitaires (douche et WC) salle de gavage et d'une salle de découpe
d'une pièce réservée à la génératrice
d'une pièce de préparation de la nourriture des animaux
d'une salle de gavage

Sol : béton

Cloisons : panneaux en PVC

Eau par adduction au réseau public

Installation électrique aux normes



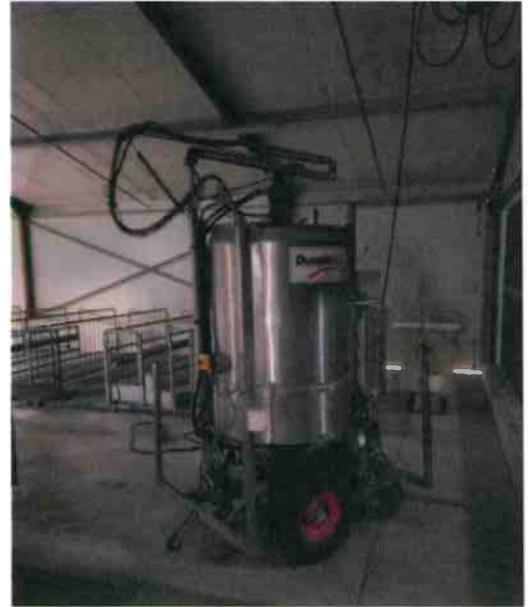
Entrée, couloir et sanitaires



Salle de gavage et aménagements intérieurs (box sur caillebotis avec fosse bétonnée de récupération des déjections)



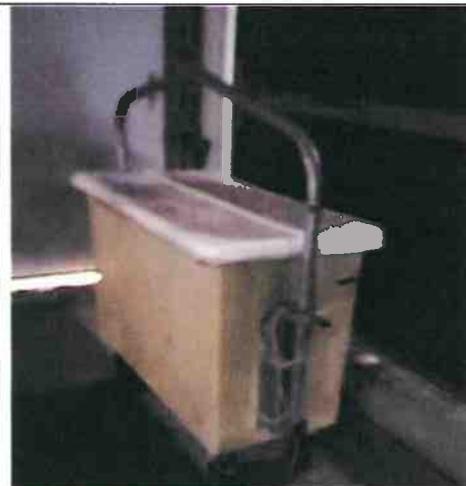
Gaveuse



Gaveuse



Génératrice



Bac d'équarrissage

Point positif : bâtiment en très bon état avec matériel immédiatement disponible pour l'activité de gavage des palmipèdes.

Point négatif : bâtiment à usage prédéterminé (gavage) ; peu d'intérêt à l'utilisation de la bâtisse pour une autre activité agricole, type stockage ou élevage.

ESTIMATION DE LA VALEUR VENALE DU BATIMENT :

Evaluation par la méthode de comparaison (Market approach) : cette méthode d'évaluation consiste à partir directement des références de transactions effectuées sur le marché immobilier pour des biens présentant des caractéristiques et une localisation comparable à celle du produit expertisé.

En utilisant la méthode de comparaison et en tenant compte de la vétusté du bâtiment, la valeur proposée au m² est de 400 €, matériel et installations compris.

Surface utile : 180 m²

Valeur du bâtiment : 72 000 €

VALEUR TOTALE DU FONCIER BÂTI : 72 000 €

4- DESCRIPTIF ET ESTIMATION DU FONCIER NON BÂTI

- Parcelle cadastrée Section C n° 1300

Lieu-dit : LE CHATAIGNER

Contenance : 0,4048 ha

Nature : sol

Prix à l'hectare : 10 000 €

Prix de la parcelle : 4 048 €



Vue de la parcelle section C n° 1300

- Parcelle cadastrée Section C n° 1299

Lieu-dit : LE CHATAIGNER

Contenance : 0,5502 ha

Nature : lande

Prix à l'hectare : 2500 €

Prix de la parcelle : 1 375 €



Vue de la parcelle section C n° 1299

VALEUR TOTALE DU FONCIER NON BÂTI : 5 423 €

5- RECAPITULATIF

A - FONCIER BATI

Commune	Bâtiment	Lieu-dit	Référence cadastrale	Estimation
VILLARS (24530)	Bâtiment d'élevage	Le Châtaigner	Section C n°1300	72 000 €

B - FONCIER NON BATI

Sur la commune de VILLARS (24530) 5 423 €

C- VALEUR GLOBALE DE LA PROPRIETE

Foncier bâti (72 000 €) + Foncier non bâti (5 423 €) = **77 423 €**

Valeur arrêtée à 77500 €
SOIXANTE DIX SEPT MILLE CINQ CENTS EUROS

« Le présent rapport d'expertise, en tout ou partie, ne pourra pas être cité ni même mentionné dans aucun document, aucune circulaire et aucune déclaration destinés à être publiés et ne pourra pas être publié d'une quelconque manière sans l'accord écrit de l'expert quant à la forme et aux circonstances dans lesquelles il pourra paraître. »

« Le client ne peut utiliser le Rapport d'expertise de façon partielle, en isolant telle ou telle partie de son contenu. »

Les estimations appliquées précédemment ont été calculées en fonction des prix pratiqués dans la région : elles sont cependant susceptibles de varier en fonction des fluctuations du marché de l'offre et de la demande, et de l'évolution économique.

En foi de quoi, nous avons dressé le présent procès-verbal d'expertise pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à CHERVEIX-CUBAS, et clos en notre cabinet, le 14/04/2023

L'EXPERT STAGIAIRE : PERSONNE Louis



L'EXPERT : PERSONNE Vincent

