

**CABINET D'EXPERTISES**  
**FONCIERES IMMOBILIERES**  
**AGRICOLES**  
**ET**  
**FORESTIERES**

**VINCENT PERSONNE**  
AGREE PAR LE MINISTERE DE L'AGRICULTURE ET DE LA FORET

EXPERT FONCIER – AGRICOLE  
EXPERT IMMOBILIER  
ESTIMATION DE BIENS

FERME DE LA GARENNE  
24390 CHERVEIX CUBAS

TEL 06 07 63 21 58

**RAPPORT D'EXPERTISE**

**DOSSIER**: ESTIMATION DE LA VALEUR VÉNALE D'UN FONCIER BATI ET NON BATI  
M. KONDROTAS SVAJUNAS

**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  
RC Professionnelle Contrat Groupama 24027/0555508/4151213

Membre d'une association agréée par l'administration fiscale acceptant à ce titre le règlement des honoraires par chèque libellé à son nom.

## 1- MISSION

A la requête de Madame DESCORNE Marianne, juge commissaire de la liquidation de M.

KONDROTAS Svajunas,

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 Monsieur KONDROTAS Svajunas.

Ces biens sont situés sur la commune de BOULAZAC ISLE MANOIRE (24330), en DORDOGNE.

L'expertise a eu lieu le 12/04/2022 avec M. LACOSTE Alain, voisin de Monsieur KONDROTAS Svajunas.

## 2- DESIGNATION

Propriété composée de :

**A- FONCIER BATI** (voir descriptif ci-après).

Commune : Boulazac Isle Manoire 24330

Lieu-dit : La Bourgearie

Parcelle cadastrée section C n° 1272 z

1 bâtiment agricole à usage de hangar et remise ★



*Vue aérienne du site, parcelle section C 1272z*

## **B - FONCIER NON BATI**

Commune de Boulazac (24330) : 2 ha 92 a 67 ca



*Vue aérienne du foncier non bâti, parcelles section C 794, 795, 796, 804, 807 et 1272*

### 3- DESCRIPTIF ET ESTIMATION D'UN HANGAR sis sur la commune de BOULAZAC, au lieu-dit « La Bourgearie » sur la parcelle C n° 1272z

#### DESCRIPTIF EXTERIEUR DU BATIMENT :

Surface utile : 250 m<sup>2</sup>

Sol : béton

Murs en parpaings

Toit : tôles en fibrociment (présence d'amiante)

Charpente métallique

Fermeture en bardage de tôles (absence de portail)

Etat général : très vétuste

Remarque : site difficile d'accès car le sol est sillonné d'ornières profondes dues au passage d'engins lourds et présence de branchages et de souches formant des obstacles autour du bâtiment.



*Hangar vu côté est*



*Hangar vu côté nord-est*



*Hangar vu côté sud-ouest*

#### **DESCRIPTIF INTERIEUR DU BATIMENT :**

Hangar divisé en 2 parties : une partie à usage d'étable et une partie à usage de garage et remise

Sol : béton

Mur intérieur de séparation des 2 parties du bâtiment, en parpaings

Plafond plancher sur la partie étable

Toit : tôles en fibrociment (présence d'amiante) sur l'ensemble avec tôles laissant passer la lumière

Remarque : les véhicules et matériels ne sont pas la propriété de M. KONDROTAS.



*Vue intérieure du hangar avec une partie étable (derrière le mur en parpaings) et une partie stockage et garage (à droite)*



*Vue de l'entrée de la partie étable*



*Détail du mur de séparation et fermeture en bardage tôles visible*

#### POINTS NEGATIFS:

Toit avec tôles en fibrociment **en amiante**

Absence de portails et de portes permettant de fermer le bâtiment

Accès au bâtiment difficile (ornières et branchages) : nécessité de travaux de déblaiement et de nivellement du sol

#### ESTIMATION DE LA VALEUR VENALE DU BATIMENT :

Evaluation par la méthode de comparaison (Market approach) : cette méthode d'évaluation consiste à apprécier la valeur vénale de biens approchants ou similaires ayant fait l'objet d'une transaction, en sélectionnant les ventes les plus significatives, dans la même catégorie de biens (dépendances, ancienne maison d'habitation, bâtiments à usage agricole), en tenant compte du secteur géographique, de l'usage qui en est fait et en limitant la période d'investigation.

En utilisant la méthode de comparaison et en tenant compte de la vétusté du bâtiment, la valeur proposée au m<sup>2</sup> est de 80 €

Surface utile : 250 m<sup>2</sup>

Valeur du bâtiment : 20 000 €

**VALEUR TOTALE DU FONCIER BÂTI SIS SUR LA COMMUNE DE : 20 000 €**

## 4- DESCRIPTIF ET ESTIMATION DU FONCIER NON BATI

ORIGINE DE PROPRIETE	LIEU-DIT	SECTION	N° de parcelle	Contenance en HECTARES	NATURE	PRIX A L'HECTARE en EURO	PRIX DE LA PARCELLE en EURO
M. SKONDROTAS Svajunas	La Bourgearie	C	794	0,51	Lande	2 000 €	1 020 €
M. SKONDROTAS Svajunas	La Bourgearie	C	795J	0,4165	Bois exploité	1 000 €	417 €
M. SKONDROTAS Svajunas	La Bourgearie	C	795K	0,4165	Bois exploité	1 000 €	417 €
M. SKONDROTAS Svajunas	La Bourgearie	C	796	0,328	Bois exploité	1 000 €	328 €
M. SKONDROTAS Svajunas	La Bourgearie	C	804	0,0285	Prairie	3 000 €	86 €
M. SKONDROTAS Svajunas	La Bourgearie	C	807	0,3055	Prairie	3 000 €	917 €
M. SKONDROTAS Svajunas	La Bourgearie	C	1272A	0,1176	Prairie	3 000 €	353 €
M. SKONDROTAS Svajunas	La Bourgearie	C	1272BJ	0,3886	Prairie	2 500 €	972 €
M. SKONDROTAS Svajunas	La Bourgearie	C	1272BK	0,3886	Prairie - lande	2 000 €	777 €
M. SKONDROTAS Svajunas	La Bourgearie	C	1272Z	0,0289	Sol	10 000 €	289 €
<b>TOTAL</b>				<b>2,9287</b>			<b>5 574 €</b>

*VALEUR TOTALE DU FONCIER NON BÂTI : 5 574 €*

Remarque :

Il s'agit ici de sols calciques lessivés sur sables et argiles du Périgord, c'est-à-dire de terrains à faible intérêt agronomique.

## 5- RECAPITULATIF

### A - FONCIER BATI

Commune	Bâtiment	Lieu-dit	Références cadastrales	Estimation en euros
Boulazac Isle Manoire	Hangar	La Bourgearie	Section C n° 1272	20 000 €

**VALEUR TOTALE DU FONCIER BATI : 20 000 €**

### B- FONCIER NON BATI

Commune de Boulazac Isle Manoire .....5 574 €

**VALEUR TOTALE DU FONCIER NON BATI : 5 574 €**

### C- VALEUR GLOBALE DE LA PROPRIETE

Foncier bâti (20 000 €) + Foncier non bâti (5 574 €) = **25 574 €**

**Valeur arrêtée à 25 500 €**  
**VINGT CINQ 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 02/07/2022*

**L'EXPERT : PERSONNE Vincent**

