

ESTIMATION GFA PARENT POUR ETUDE ECLATEMENT OU RETRAIT PARTIEL DE LA PART DE FRANCOIS LE 27 MARS 2024

	ref cadastrales	EN HA	soit EN OUVREES	ref notaire 1	ref notaire 2	VALEUR A L'ouvrée total des 2 et divisé par 2 si libre	calcul du prix de la parcelle libre en vue de partage	francois exploite 1 lot theoriquement 6 523 578,66	anne et catherine deux lot theoriquement 13 047 157,32	proposition
POMMARD 1ER CRU LES ARVELETS	AE135	0,3126	7,30	250 000,00	200 000,00	225 000,00	1 643 341,12	1 643 341,12		
POMMARD 1ER CRU LES PEZEROLLES	AH 06	0,3408	7,96	250 000,00	200 000,00	225 000,00	1 791 588,79	1 791 588,79		
POMMARD 1ER CRU LES ARGILIERES	A1 26	0,2956	6,91	250 000,00	200 000,00	225 000,00	1 553 971,96		1 553 971,96	
POMMARD 1ER CRU LES CHAPONNIERES	BH 23	0,6287	14,69	250 000,00	200 000,00	225 000,00	3 305 081,78		3 305 081,78	
POMMARD 1 ER CRU LES CHANLINS BAS	B1 130	0,3495	8,17	250 000,00	200 000,00	225 000,00	1 837 324,77		1 837 324,77	
POMMARD 1ER CRU LES CROIX NOIRES	BH 148	0,1818	4,25	250 000,00	200 000,00	225 000,00	955 724,30		955 724,30	
POMMARD LES NOIZONS village	AH 84	0,1231	2,88	100 000,00	80 000,00	90 000,00	258 855,14		258 855,14	
POMMARD village LA CROIX BLANCHE	AL 2	0,3265	7,63	100 000,00	80 000,00	90 000,00	686 565,42		686 565,42	
BEAUNE 1ER CRU LES BOUCHEROTTES	BN 7	0,3008	7,03	50 000,00	60 a 80 000	60 000,00	421 682,24	421 682,24		
BEAUNE 1ER CRU LES MONTREVENOTS	BP 59	0,2565	5,99	50 000,00	60 a 80 000	60 000,00	359 579,44	359 579,44		
BEAUNE 1ER CRU LES EPENOTTES	BN 63	1,7488	40,86	50 000,00	60 a 80 000	60 000,00	2 451 588,79		2 451 588,79	
BOURGOGNE LES CRENILLES	AO 61	0,3337	7,80	5 000,00	4 000,00	4 500,00	35 085,28	35 085,28		
BOURGOGNE LES CRENILLES	AO 58	0,7153	16,71	5 000,00	4 000,00	4 500,00	75 206,78		75 206,78	
POMMARD 1ER CRU LES GRANDS EPENOTS	AI 38	0,2732	6,38			310 000,00	1 978 785,05		1 978 785,05	
POMMARD 1ER CRU LES PETITS EPENOTS	AK 37	0,3060	7,15			310 000,00	2 216 355,14		2 216 355,14	
valeurvignoble silibre pour bases partages							19 570 735,98	4 251 276,87	15 319 459,11	
je divisé 19570,98 par 3 pour avoir le lot de chacun							6 523 578,66	2 272 301,79	2 272 301,79	
BOURGOGNE ROUGE A JACQUES EN PROPRE		2,0716	48,40			4 500,00	217 808,41			
IDEM PLANTE EN 2003 montpoulains ?		0,2248	5,25			4 500,00	23 635,51			
valeur des bourgogne non transmis divise par 3 par lot							241 443,93			

EVALUATION DU PATRIMOINE VITICOLE DU GFV DOMAINE PARENT

1- Vignes données en location à la SAS AF GROS

Appellation	Surface	Valeur de l'ouvrée dite louée	Valeur de la parcelle
POMMARD 1er cru Les Arvelets	31 a 26 ca	175 500	1 281 706
POMMARD 1er cru Les Pezerolles	34 a 08 ca	175 500	1 397 439
BEAUNE 1er cru Les Boucherottes	30 a 08 ca	46 800	328 912
BEAUNE 1er cru Les Montrevenots	25 a 65 ca	46 800	280 472
BOURGOGNE rouge Les Crenilles	33 a 37 ca	3 510	27 367
		SOUS TOTAL	3 215 996

2- Vignes données en location à la SAS DOMAINE PARENT

Appellation	Surface	Valeur de l'ouvrée dite louée	Valeur de la parcelle
POMMARD 1er cru Les Argillières	29 a 56 ca	191 250	1 320 876
POMMARD 1er cru Les Grands Epenots	27 a 32 ca	263 500	1 681 967
POMMARD 1er cru Les Petits Epenots	30 a 60 ca	263 500	1 883 902
POMMARD 1er cru Les Chaponnières	62 a 87 ca	191 250	2 809 320
POMMARD 1er cru Les Chanlins Bas	34 a 95 ca	191 250	1 561 726
POMMARD 1er cru Les Croix Noires	18 a 18 ca	191 250	812 366
POMMARD village Les Noizons	12 a 32 ca	76 500	220 027
POMMARD village La Croix Blancue	32 a 65 ca	76 500	583 581
BEAUNE 1er cru Les Epenottes	1 ha 74 a 88 ca	51 000	2 083 850
BOURGOGNE rouge Les Crenilles	71 a 53 ca	3 825	63 926
		SOUS TOTAL	13 021 541

TOTAL GENERAL

16 337 537€

DETERMINATION DU PRIX DE L'OUVREE

Appellation	Evaluation Me Antoine RODRIGUE	Evaluation Me Martine THOMAS CROLET	Valeur moyenne de l'ouvree dite libre	Décote bail à long terme	Valeur de l'ouvree dite louée
POMMARD 1er cru Les Epenots	350 000	270 000	310 000	22% 15%	241 800 263 500
POMMARD 1er cru	250 000	200 000	225 000	22% 15%	175 500 191 250
POMMARD village	100 000	80 000	90 000	22% 15%	70 200 76 500
BEAUNE 1er cru	50 000	60 / 80 000	60 000	22% 15%	46 800 51 000
BOURGOGNE rouge	5 000	4 000	4 500	22% 15%	3 510 3 825

Exploitation AF GROS : bail de 18 ans établi le 27/07/2016 pour 18 ans. Il reste à courir 11 ans.

Compte tenu d'une décote de 2% par année restant à courir, décote de 22%.

Exploitation SAS DOMAINE PARENT : baux anciens qui se renouvellent de 9 en 9. Décote de 15% pour biens loués.