

Rapport d'évaluation

Propriété « GFA DE VILLEBOUT Représenté par Delphine RAYMOND, Mandataire Judiciaire »

*Communes «BELVES-DE-CASTILLON - (33350), GARDEGAN-ET-TOURTIRAC -
(33350) »*



1 .	Fonctionnement de la SAFER en matière d'estimation	2
	Références de la SAFER Nouvelle Aquitaine	3
	Méthodologie de l'estimation.....	3
	Clauses de responsabilité	4
2 .	Présentation et description.....	5
	Présentation de la mission	6
	Situation géographique	7
	Désignation cadastrale	8
	Zonage d'urbanisme.....	9
	Autres zonages	12
3 .	Evaluation	13
	Parties bâties.....	14
	Parties non bâties.....	15
4 .	Conclusion.....	18

1 . Fonctionnement de la SAFER en matière d'estimation



Références de la SAFER Nouvelle Aquitaine

La **SAFER Nouvelle Aquitaine** est un organisme en charge de missions d'intérêt général avec comme prérogatives essentiellement la gestion de la transmission du foncier. Elle couvre l'ensemble du territoire de la région administrative soit 12 départements avec un réseau de 150 collaborateurs, dont plus de la moitié en charge des aspects opérationnels.

Cette présence sur le terrain et l'expérience acquise par ce réseau nous permettent de connaître de façon précise la valorisation des biens fonciers (bâtis et non bâtis) sur cette région. Ces références foncières sont approfondies et mises à jour constamment par la connaissance des transactions en milieu rural que les notaires nous communiquent. Notre SAFER constitue donc un observatoire unique de ce marché foncier rural.

Méthodologie de l'estimation

La méthodologie mise en œuvre pour l'estimation de votre bien est basée (sauf cas particuliers) :

- Pour l'ensemble des biens, sur une analyse du relevé issu des bases de données cadastrales qui ne saurait en rien préjuger de la propriété des biens ni de leurs surfaces réelles,
- Pour la partie non bâtie, sur une analyse de la qualité du bien et de ses différentes composantes (pente, desserte, pierrosité, drainage, irrigation ...) puis en fonction de celles-ci d'un calcul de sa valeur au regard des références locales de notre base de données.
- Pour la partie bâtie, d'une approche de sa valeur en tenant compte de sa localisation, de son ancienneté, de son état, des matériaux de construction, des travaux éventuels à réaliser et pour les biens à vocation professionnelle : il est, en plus, tenu compte de son aspect fonctionnel, de son agencement et de la valorisation possible de ce bien. Toutes les potentialités du bien à évaluer sont prises en compte sans se limiter aux usages strictement agricoles. Toutefois, il est ici fait observer qu'il ne tient pas compte des servitudes éventuelles non signalées par le commanditaire grevant le bien et affectant ainsi possiblement sa valorisation (Interdiction de construire, servitude de passage, de tour d'échelle, etc...)
- Toutes les constructions sont présumées avoir été édifiées conformément aux règles d'urbanisme en vigueur à l'époque et ont fait l'objet d'une demande de déclaration préalable ou d'un permis de construire et d'une déclaration d'achèvement et de conformité des travaux.

Il s'agit donc d'un calcul de la valeur vénale du bien, qui s'appuie essentiellement sur un ensemble de références de transactions notifiées à la SAFER, sur une base de critères comparables.

Ce prix doit correspondre à la valeur autour de laquelle le propriétaire serait susceptible de trouver un acquéreur dans un délai de quelques mois, s'il décidait de vendre. Les valeurs annoncées tiennent compte de la dynamique du marché local.

L'évaluation de la SAFER est matérialisée par ce rapport détaillé, signé par l'évaluateur et remis au prescripteur.



Clauses de responsabilité

Les prix indiqués s'entendent pour une propriété libre de toute location ou occupation

Le montant de celle-ci est valable à la date d'aujourd'hui et ne saurait être garanti pour les années à venir, compte tenu de la fluctuation des marchés.

Il ne tient pas compte d'infestations particulières d'origine parasitaire ou autres problèmes non visibles ou non indiqués par le commanditaire en amont de cette estimation, aucun diagnostic récent n'ayant été prescrit à un expert compétent (sauf précision dans ce rapport).



2 . Présentation et description



Présentation de la mission

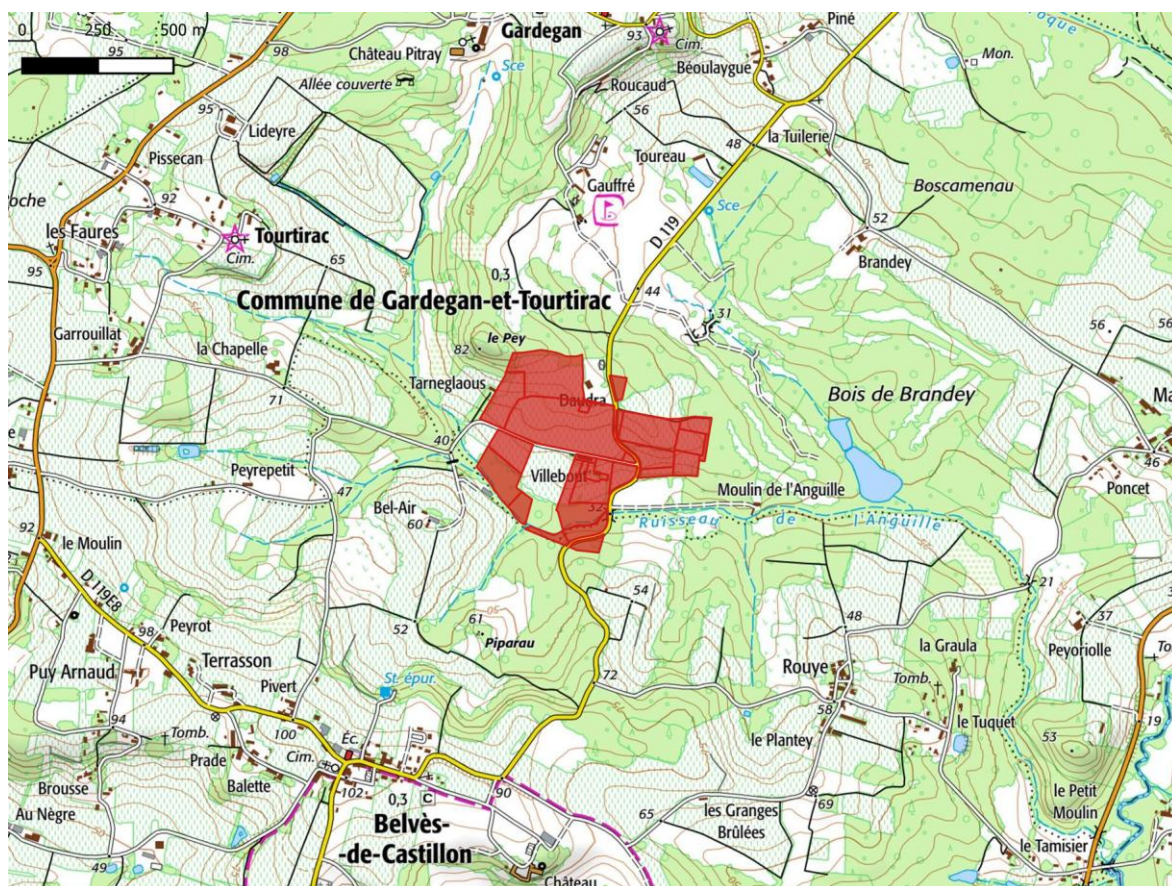
Date de l'intervention	10 juin 2026
Nom du commanditaire	GFA DE VILLEBOUT Représenté par SCP Delphine RAYMOND, Mandataire Judiciaire
Commune de l'évaluation	BELVES-DE-CASTILLON, GARDEGAN-ET-TOURTIRAC
Objet de la mission	Vente
Surface du bien à estimer	23ha 97a 68ca

A la demande de la SCP Delphine Raymond (mandataire judiciaire) la SAFER Nouvelle-Aquitaine a été missionnée afin de déterminer la valeur vénale du GFA de Villebout.

Le GFA de Villebout est d'un ensemble d'actifs immobiliers bâtis et non-bâtis d'une superficie de 23ha 97a 68ca situés sur les communes de Belvès-de-Castillon (33) et Gardegan-et-Tourtirac (33).



Situation géographique



Localisation géographique du GFA de Villebout

Désignation cadastrale

L'évaluation porte sur les parcelles cadastrales suivantes :

BELVES-DE-CASTILLON					
Section	n°	Sub	Lieu-dit	Nature cadastrale	Surface
B	0079		PIPERAU	BT	00ha 30a 50ca
B	0080		PIPERAU	P	00ha 62a 60ca
B	0159		PALLISSOU	BT	00ha 38a 20ca
TOTAL DE LA PROPRIETE					01ha 31a 30ca

GARDEGAN-ET-TOURTIRAC					
Section	n°	Sub	Lieu-dit	Nature cadastrale	Surface
A	0133	J	BILLEBOUC	VI	01ha 30a 50ca
A	0133	K	BILLEBOUC	T	00ha 19a 00ca
A	0134		BILLEBOUC	VI	05ha 38a 10ca
A	0135	B	BILLEBOUC	P	00ha 07a 45ca
A	0135	A	BILLEBOUC	VI	00ha 03a 75ca
A	0136		BILLEBOUC	VI	00ha 09a 39ca
A	0137		BILLEBOUC	VI	00ha 58a 30ca
A	0138		BILLEBOUC	S	00ha 12a 76ca
A	0139		BILLEBOUC	S	00ha 24a 70ca
A	0140		BILLEBOUC	VI	01ha 33a 20ca
A	0141	K	BILLEBOUC	T	01ha 10a 70ca
A	0141	J	BILLEBOUC	VI	00ha 45a 00ca
A	0147		BILLEBOUC	P	00ha 48a 46ca
A	0148		BILLEBOUC	P	01ha 46a 83ca
A	0149		BILLEBOUC	VI	01ha 11a 48ca
A	0573	K	BILLEBOUC	T	00ha 10a 00ca
A	0573	J	BILLEBOUC	VI	03ha 06a 79ca
C	0006		L ANGUILE	VI	00ha 32a 00ca
C	0007		L ANGUILE	VI	00ha 95a 58ca
C	0008		L ANGUILE	VI	00ha 14a 50ca
C	0009		L ANGUILE	VI	01ha 90a 39ca
C	0010		L ANGUILE	VI	00ha 47a 23ca
C	0011		L ANGUILE	VI	00ha 65a 96ca
C	0012		L ANGUILE	VI	00ha 10a 80ca
C	0013	K	L ANGUILE	VI	00ha 47a 23ca
C	0013	J	L ANGUILE	P	00ha 16a 11ca
C	0035		DAUDRA	T	00ha 30a 17ca
TOTAL DE LA PROPRIETE					22ha 66a 38ca

Légende : BT : TAILLIS SIMPLES, P : PRES, S : SOLS, T : TERRE, VI : VIGNES



Zonage d'urbanisme

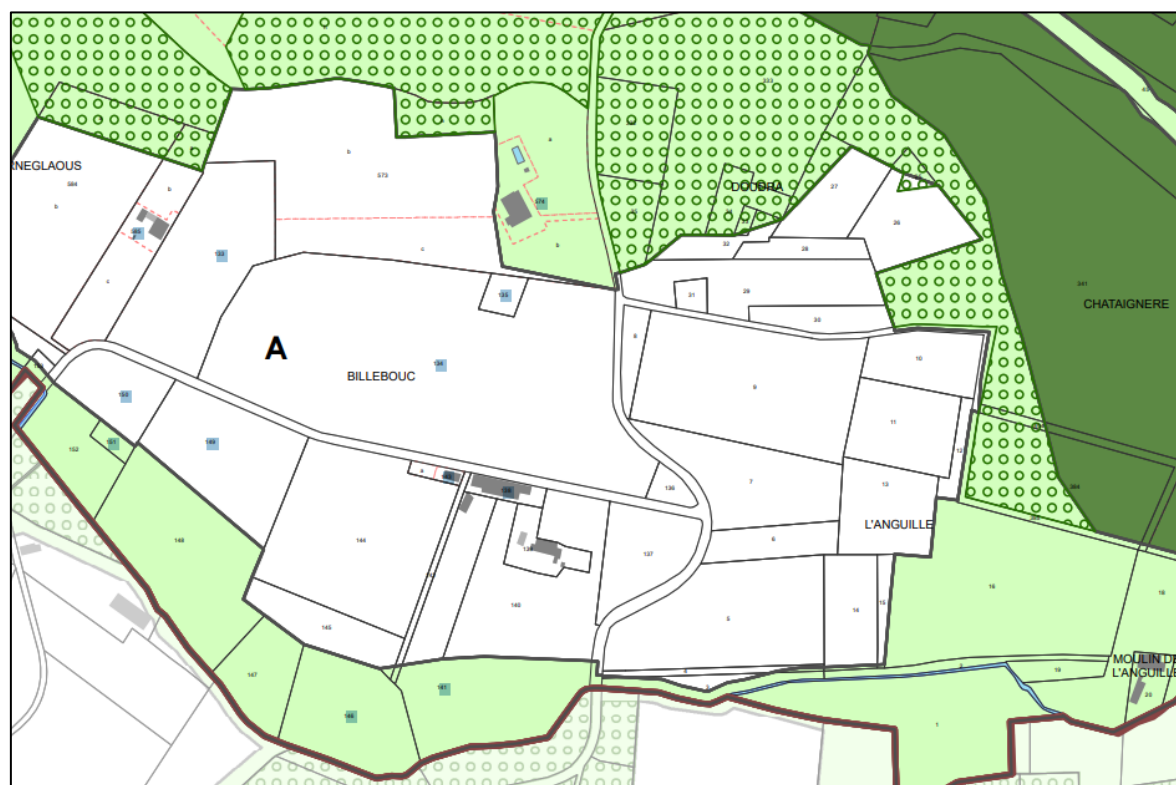
Un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUI du Grand Saint Emilionnais) s'applique sur l'ensemble des communes de Belvès-de-Castillon et Gardegan-et-Tourtirac. Il vient notamment définir les différentes zones urbanisables et, préciser les règles qui s'y appliquent.

PLUi - PLUI DU GRAND SAINT EMILIONNAIS

Catégorie	Surface
N	04ha 98a 60ca
A	19ha 29a 90ca



Zonage des parcelles situées à Belvès-de-Castillon



Zonage des parcelles situées sur la commune de Gardegan-et-Tourtirac

- ➔ Les parcelles situées sur la commune de Belvès-de-Castillon sont en zone Naturelle et classées en Espace Boisé Classé (cf. définition en annexe).
- ➔ Les parcelles sur la commune de Gardegan-et-Tourtirac sont en zone Agricole et Naturelle.

Les données des zonages d'urbanisme proviennent du Géoportail de l'Urbanisme, qui présente les documents d'urbanisme publiés par les communes et EPCI à la date d'établissement du présent document.

Le présent zonage ne résulte que de la consultation des bases de données (Géoportail de l'urbanisme notamment) qui présente les documents d'urbanisme publiés par les Communes et les EPCI à la date d'établissement du présent document.

Ces données ne sauraient en rien se substituer à tout document d'urbanisme délivré par la mairie du lieu de situation du bien.

Les surfaces indiquées relèvent d'un traitement cartographique et peuvent être différentes des surfaces cadastrales indiquées ci-avant.

BELVES-DE-CASTILLON

Lieu-dit	Section	N°	Sub	Nat	Zonage
PIPERAU	B	0079		BT	N – 00ha 30a 21ca
PIPERAU	B	0080		P	N – 00ha 61a 64ca
PALLISSOU	B	0159		BT	N – 00ha 39a 11ca



GARDEGAN-ET-TOURTIRAC

Lieu-dit	Section	N°	Sub	Nat	Zonage
BILLEBOUC	A	0133	J	VI	A – 01ha 49a 41ca
BILLEBOUC	A	0133	K	T	A – 01ha 49a 41ca
BILLEBOUC	A	0134		VI	A – 05ha 49a 35ca
BILLEBOUC	A	0135	B	P	A – 00ha 10a 88ca
BILLEBOUC	A	0135	A	VI	A – 00ha 10a 88ca
BILLEBOUC	A	0136		VI	A – 00ha 09a 92ca
BILLEBOUC	A	0137		VI	A – 00ha 58a 06ca
BILLEBOUC	A	0138		S	A – 00ha 12a 12ca
BILLEBOUC	A	0139		S	A – 00ha 24a 61ca
BILLEBOUC	A	0140		VI	A – 01ha 35a 19ca
BILLEBOUC	A	0141	K	T	A – 00ha 46a 97ca N – 01ha 11a 32ca
BILLEBOUC	A	0141	J	VI	A – 00ha 46a 97ca N – 01ha 11a 32ca
BILLEBOUC	A	0147		P	N – 00ha 48a 50ca
BILLEBOUC	A	0148		P	N – 01ha 49a 48ca
BILLEBOUC	A	0149		VI	A – 01ha 12a 24ca
BILLEBOUC	A	0573	K	T	A – 02ha 96a 86ca N – 00ha 26a 95ca
BILLEBOUC	A	0573	J	VI	A – 02ha 96a 86ca N – 00ha 26a 95ca
L ANGUILE	C	0006		VI	A – 00ha 32a 45ca
L ANGUILE	C	0007		VI	A – 00ha 94a 67ca
L ANGUILE	C	0008		VI	A – 00ha 15a 52ca
L ANGUILE	C	0009		VI	A – 01ha 92a 32ca
L ANGUILE	C	0010		VI	A – 00ha 48a 29ca
L ANGUILE	C	0011		VI	A – 00ha 66a 24ca
L ANGUILE	C	0012		VI	A – 00ha 10a 74ca
L ANGUILE	C	0013	K	VI	A – 00ha 63a 95ca
L ANGUILE	C	0013	J	P	A – 00ha 63a 95ca
DAUDRA	C	0035		T	N – 00ha 31a 35ca



Autres zonages

Les parcelles ne présentent pas d'intersection avec les zonages environnementaux suivants :

- Arrêté de Protection de Biotope
- Zone de Protection Spéciale (Natura 2000)
- Sites d'Intérêts Communautaires (Natura 2000)



3 . Evaluation



Parties bâties

- Description

<u>Unité bâti</u>	<u>Nom</u>	<u>Descriptif</u>	<u>Parcelles</u>
Bâtiment 1	Maison d'habitation	Maison d'habitation abandonnée et non habitable en l'état. D'une surface d'environ 180m². Bâtiment rendu inaccessible par la végétation et les ronces.	A0138
Bâtiment 2	Cuvier	Ancien cuvier de vinification d'une surface d'environ 500m². Laisse à l'abandon, inutilisable en l'état.	A0138

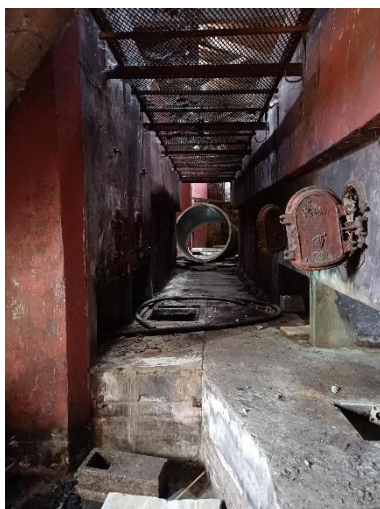
Sur la propriété il est également à noter la présence d'un bâtiment complètement en ruine. Ce dernier ne sera donc pas valorisé dans l'évaluation.



Maison d'habitation



Bâtiment en ruine



Cuvier



- **Tableau de valorisation des bâtiments**

Nom	Descriptif	Prix
Maison d'habitation	Maison d'habitation abandonnée et non habitable en l'état. D'une surface d'environ 180m². Bâtiment rendu inaccessible par la végétation et les ronces.	40 000,00 €
Cuvier	Ancien cuvier de vinification d'une surface d'environ 500m². Laissé à l'abandon, inutilisable en l'état.	20 000,00 €
	TOTAL	60 000,00€

Parties non bâties

- **Description**

Pour l'évaluation la propriété a été répartie en 3 parties de nature relativement homogène.

<u>Lot</u>	<u>Parcelles</u>	<u>Commune</u>
Lot 1-Landes	A 0133, A 0134, A 0135, A 0136, A 0137, A 0140, A 0141, A 0149, A 0573, C 0006, C 0007, C 0008, C 0009, C 0010, C 0011, C 0012, C 0013	GARDEGAN ET TOURTIRAC
Lot 2-Bois taillis	B 0079, B 0080, B 0159	BELVES DE CASTILLON
	A 0147, A 0148, C 0035	GARDEGAN ET TOURTIRAC
Lot 3-Sol	A 0138, A 0139	GARDEGAN ET TOURTIRAC

Lot 1 – Landes : ce lot correspond à toutes les parcelles de terres issues d'arrachage de vignes en état de friche et nécessitant des travaux pour être remises en culture.

Lot 2 – Bois Taillis : ce lot correspond aux parcelles de bois.

Lot 3 – Sol : ce lot correspond aux parcelles supportant le bâti.





Lot 1 : Landes



Lot 2 : Bois Taillis



Lot 3 : Sol

- **Tableau de valorisation des lots et des parcelles**

Lot	Libellé	Prix € / Ha
1	Landes	3 000,00 €
2	Bois taillis	2 000,00 €
3	Sol	1 000,00 €



Département : 33 BELVÈS-DE-CASTILLON												
Lot	Section	N°	Sub	Div	Lieu-dit	N.C	Cl.	N.R	N.R Détailée	Surface	Prix/Ha	Prix
2	B	0079			PIPERAU	BT	02	BT		30 a 50 ca	2 000,00 €	610,00 €
2	B	0080			PIPERAU	P	03	P		62 a 60 ca	2 000,00 €	1 252,00 €
2	B	0159			PALLISSOU	BT	02	BT		38 a 20 ca	2 000,00 €	764,00 €

Nbre Parcelles **3** Total Commune **1 ha 31 a 30 ca** **2 626,00 €**

Département : 33 GARDEGAN-ET-TOURTIRAC												
Lot	Section	N°	Sub	Div	Lieu-dit	N.C	Cl.	N.R	N.R Détailée	Surface	Prix/Ha	Prix
1	A	0133	K		BILLEBOUC	T	02	T		19 a 00 ca	3 000,00 €	570,00 €
1	A	0133	J		BILLEBOUC	VI	02	VI		1 ha 30 a 50 ca	3 000,00 €	3 915,00 €
1	A	0134			BILLEBOUC	VI	02	VI		5 ha 38 a 10 ca	3 000,00 €	16 143,00 €
1	A	0135	A		BILLEBOUC	VI	02	VI		3 a 75 ca	3 000,00 €	112,50 €
1	A	0135	B		BILLEBOUC	P	02	P		7 a 45 ca	3 000,00 €	223,50 €
1	A	0136			BILLEBOUC	VI	01	VI		9 a 39 ca	3 000,00 €	281,70 €
1	A	0137			BILLEBOUC	VI	02	VI		58 a 30 ca	3 000,00 €	1 749,00 €
3	A	0138			BILLEBOUC	S		S		12 a 76 ca	1 000,00 €	127,60 €
3	A	0139			BILLEBOUC	S		S		24 a 70 ca	1 000,00 €	247,00 €
1	A	0140			BILLEBOUC	VI	02	VI		1 ha 33 a 20 ca	3 000,00 €	3 996,00 €
1	A	0141	K		BILLEBOUC	T	02	T		1 ha 10 a 70 ca	3 000,00 €	3 321,00 €
1	A	0141	J		BILLEBOUC	VI	02	VI		45 a 00 ca	3 000,00 €	1 350,00 €
2	A	0147			BILLEBOUC	P	01	P		48 a 46 ca	2 000,00 €	969,20 €
2	A	0148			BILLEBOUC	P	01	P		1 ha 46 a 83 ca	2 000,00 €	2 936,60 €
1	A	0149			BILLEBOUC	VI	02	VI		1 ha 11 a 48 ca	3 000,00 €	3 344,40 €
1	A	0573	J		BILLEBOUC	VI	02	VI		3 ha 06 a 79 ca	3 000,00 €	9 203,70 €
1	A	0573	K		BILLEBOUC	T	02	T		10 a 00 ca	3 000,00 €	300,00 €
1	C	0006			L ANGUILE	VI	02	VI		32 a 00 ca	3 000,00 €	960,00 €
1	C	0007			L ANGUILE	VI	02	VI		95 a 58 ca	3 000,00 €	2 867,40 €
1	C	0008			L ANGUILE	VI	02	VI		14 a 50 ca	3 000,00 €	435,00 €
1	C	0009			L ANGUILE	VI	02	VI		1 ha 90 a 39 ca	3 000,00 €	5 711,70 €
1	C	0010			L ANGUILE	VI	02	VI		47 a 23 ca	3 000,00 €	1 416,90 €
1	C	0011			L ANGUILE	VI	02	VI		65 a 96 ca	3 000,00 €	1 978,80 €
1	C	0012			L ANGUILE	VI	02	VI		10 a 80 ca	3 000,00 €	324,00 €
1	C	0013	K		L ANGUILE	VI	02	VI		47 a 23 ca	3 000,00 €	1 416,90 €
1	C	0013	J		L ANGUILE	P	02	P		16 a 11 ca	3 000,00 €	483,30 €
2	C	0035			DAUDRA	T	02	T		30 a 17 ca	2 000,00 €	603,40 €

Nbre Parcelles **27** Total Commune **22 ha 66 a 38 ca** **64 987,60 €**



4 . Conclusion



D'après les paragraphes qui précèdent, la valeur vénale de cette propriété, s'établit comme suit :

- **Les terres**

Lot	Libellé	Prix/Ha	Surface	Prix
1	Landes	3 000,00	20 ha 03 a 46 ca	60 103,80 €
2	Bois taillis	2 000,00	3 ha 56 a 76 ca	7 135,20 €
3	Sol	1 000,00	37 a 46 ca	374,60 €
		Totaux	23 ha 97 a 68 ca	67 613,60 €

- **Les bâtiments**

	Maison d'habitation	40 000.00€
	Cuvier	20 000.00€

Total 127 613.60 € *

Arrondis à 128 000,00 €*

*** Rappel :**

Les prix indiqués s'entendent pour une propriété libre de toute location ou occupation. Toutefois compte tenu de la situation locative de certains biens, une décote de 20 à 30% pourrait être négociée entre l'acheteur et le vendeur.

Le présent rapport est établi sans analyse de la situation des biens au regard de la TVA (régularisation au 1/20^{ème} si présence d'un bâtiment ou d'une plantation comprise entre 5 ans et 20 ans)

Si le bâtiment a moins de 5 ans alors la TVA immobilière s'applique.

Le choix des photos insérées dans le rapport n'est fait que dans un but de meilleure illustration des propos résultant de nos constatations.

Rapport rédigé et clos par la SAFER Nouvelle-Aquitaine.

A BRUGES, le 6 juillet 2026.



SAFER Nouvelle Aquitaine
de FOUGEROUX Camille
16 avenue de Chavailles
CS 10235
33520 BRUGES Cedex
c.defougereux@saferna.fr
05 56 69 29 99



Annexe : Définition des espaces boisés classés

^ Sous-section 1 : Classement et effets du classement (Articles L113-1 à L113-2)

Article L113-1

VERSION EN VIGUEUR DEPUIS LE 01 JANVIER 2016

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

Article L113-2

VERSION EN VIGUEUR DEPUIS LE 29 JANVIER 2017

Modifié par LOI n°2017-86 du 27 janvier 2017 - art. 117 (V)

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au [@ chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier](#).

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire couvert par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

Source : https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006074075/LEGISCTA000031210293/

