

Geoffroy de LAVERGNÉE

INGÉNIEUR AGRONOME

MASTÈRE EN SCIENCES FORESTIÈRES

EXPERT FORESTIER

AGRÉÉ PAR LE CONSEIL NATIONAL DE L'EXPERTISE FONCIÈRE
AGRICOLE ET FORESTIÈRE

"LA PETITE LANDE"

53200 MÊNIL

TÉL. 02 43 70 29 38

PORTABLE 06 87 50 45 73

E-MAIL : geoffroydelavergnee@gmail.com

Indivision WALSH de SERRANT

La Maroutière

53200 SAINT FORT

SUCESSEUR de :

J. de CLERMONT-TONNERRE

M. de MOULINS

MEMBRE DE LA COMPAGNIE NATIONALE DES INGÉNIEURS
ET EXPERTS FORESTIERS ET DES EXPERTS BOIS



Expertise de la valeur des parcelles boisées et en nature d'eau, situées sur le domaine de la Maroutière et du Moulinet.

Me suis rendu le 31/03/2020 pour faire l'expertise en valeur des parcelles boisées et en nature d'eau, situées sur le domaine de la Maroutière et du Moulinet, situées sur les communes de CHATEAU-GONTIER, SAINT FORT, MENIL, en Mayenne, et LA JAILLE-YVON, en Maine et Loire, incluses dans le plan simple de gestion, pour une surface totale de 52,9641 ha.

Pour l'estimation nous reprendrons les types de peuplements forestiers décrits dans le plan simple de gestion, agréé le 29/04/2016 par le C.R.P.F.

Pour les parcelles boisées, d'une surface totale de 48,9481 ha, nous estimerons d'abord la valeur du Fonds (soit le sol forestier) et la valeur de la Superficie (soit la valeur du peuplement qui est dessus). Pour la valeur du peuplement qui est sur la parcelle boisée, soit il est à maturité et nous prendrons la valeur immédiate en coupe rase (valeur de consommation), soit il n'est pas à maturité et nous calculerons la valeur d'avenir.

Pour les parcelles en nature d'eau, d'une surface totale de 4,0160 ha, nous prendrons les valeurs du marché.

1/ Valeur du Fonds (sol forestier), pour une surface totale de 48,9481 ha

Les parcelles boisées sont issues principalement de terres agricoles, et sont réparties au milieu de deux ensembles agricoles (la Maroutière et le Moulinet) beaucoup plus vastes.

Les sols ont une texture limono-argileuse, qui convient bien aux peuplements forestiers.

Etant donné :

- le fait que les parcelles boisées ne sont pas d'un seul tenant, mais réparties en îlots boisés d'un maximum de 17 ha ;
- le passage au milieu de certaines parcelles boisées d'une servitude avec le passage d'une ligne de gaz ou d'une ligne électrique ;
- la bonne accessibilité en général pour l'exploitation forestière ;
- l'absence de relief marqué sur 100 % de la surface forestière, qui facilite l'exploitation forestière ;
- l'absence de nuisance connue, visuelle, sonore ou olfactive ;
- l'absence de contrainte liée à la présence humaine (promenade du public) ;

j'estime la valeur du sol à 2.000 €/ha.

$48,9481 \text{ ha} \times 2.000 \text{ €/ha} = 97.896,20 \text{ €}$

soit : 97.896,20 € pour la valeur du Fonds (hors parcelles en eau)

2/ Valeur de la Superficie (peuplements forestiers), pour une surface totale de 48,9481 ha

Pour la valeur des peuplements forestiers, nous avons repris la description et les données techniques indiquées dans le PSG, après avoir parcouru toutes les parcelles. Nous avons procédé au calcul des valeurs d'avenir lorsque les peuplements ne sont pas à maturité, et au calcul de la valeur de consommation, lorsque les peuplements sont arrivés à maturité.

Dans les tableaux situés en annexes 1 et 2 figurent les valeurs/ha de chaque sous-parcelle forestière (SPF).

Nous avons faits deux tableaux, le premier pour les parcelles appartenant à Madame WALSH de SERRANT (née Laurence de SUYROT) et à la succession de Monsieur Charles-Edouard WALSH de SERRANT, pour un total de 26,0758 ha et le deuxième pour les parcelles appartenant Madame WALSH de SERRANT et à ses quatre enfants, pour un total de 22,8723 ha.

La valeur de la Superficie des parcelles boisées (voir le détail en annexe 1), pour 26,0758 ha, appartenant à Madame WALSH de SERRANT et à la succession de Monsieur Charles-Edouard WALSH de SERRANT, est de :

93.645,52 € pour la valeur de la Superficie (hors parcelle en eau).

La valeur de la Superficie des parcelles boisées (voir le détail en annexe 2), pour 22,8723 ha, appartenant à Madame WALSH de SERRANT et à ses quatre enfants, est de :

83.462,65 € pour la valeur de la Superficie (hors parcelle en eau).

3/ Valeur totale des parcelles forestières, pour une surface totale de 48,9481 ha

La valeur des parcelles forestières est la somme des valeurs du Fonds (sol forestier) et de la Valeur de la Superficie (peuplement forestier).

Parcelles forestières (hors parcelles en eau)	Surface en ha	Valeur du Fonds en €	Valeur de la Superficie en €	Valeur totale en €	Valeur à l'hectare en €
Valeur des parcelles appartenant à Madame WALSH de SERRANT et à la succession	26,0758	52151,60	93645,52	145797,12	5591,28
Valeur des parcelles appartenant à Madame WALSH de SERRANT et à ses enfants	22,8723	45744,60	83462,65	129207,25	5649,07
TOTAL	48,9481	97896,20	177108,17	275004,37	5618,28

La valeur totale des parcelles forestières appartenant à Madame de SERRANT et à la succession de Monsieur Charles-Edouard WALSH de SERRANT, pour 26,0758 ha, est de 145.797,12 € (5.591,28 €/ha).

La valeur totale des parcelles forestières appartenant à Madame de SERRANT et ses quatre enfants, pour 22,8723 ha, est de 129.207,25 € (5.649,07 €/ha).

La valeur totale des parcelles forestières (48,9481 ha) est de 275.004,37 € (5.618,28 €/ha).

4/ Valeur totale des parcelles en eau, pour une surface totale de 4,0160 ha

Il y a trois pièces d'eau, dont une sur le domaine du Moulinet pour 0,2588 ha, et deux sur le domaine de la Maroutière, pour 2,4592 ha et pour 1,2980 ha, soit un total de 4,0160 ha (voir tableau en annexe 3).

Parcelles en eau	Surface en ha	Valeur totale en €	Valeur à l'hectare en €
Valeur des parcelles appartenant à Madame WALSH de SERRANT et à la succession	0,2588	2070,40	8000,00
Valeur des parcelles appartenant à Madame WALSH de SERRANT et à ses enfants	3,7572	56358,00	15000,00
TOTAL	4,0160	58428,40	14548,90

5/ Valeur totale des parcelles du domaine de la Maroutière et du Moulinet, pour une surface totale de 52,9641 ha

La surface totale des parcelles inscrites dans le Plan Simple de Gestion (PSG) du domaine de la Maroutière et du Moulinet, est la somme des parcelles boisées et des parcelles en eau, soit 52,9641 ha.

La valeur totale des parcelles du PSG est de 333.432,37 € (6.295,45 €/ha)

Parcelles forestières du domaine de la Maroutière et du Moulinet	Surface en ha	Valeur des parcelles boisées en €	Valeur des parcelles en eau en €	Valeur totale en €	Valeur à l'hectare en €
Valeur des parcelles appartenant à Madame WALSH de SERRANT et à la succession	26,3346	145797,12	2070,40	147867,52	5614,95
Valeur des parcelles appartenant à Madame WALSH de SERRANT et à ses enfants	26,6295	129207,25	56358,00	185565,25	6968,41
TOTAL	52,9641	275004,37	58428,40	333432,77	6295,45

Fait à MENIL (53)
Le 8 avril 2020
Geoffroy de Lavergnée



Geoffroy de Lavergnée
Expert-Comptable
Membre de l'Ordre des Experts-Comptables de France