

**PROVINCE DE QUÉBEC
MUNICIPALITÉ DE SAINT-CASIMIR
MRC DE PORTNEUF**

RÈGLEMENT NUMÉRO 187-2020

**DÉCRÉTANT L'ACQUISITION DES LOTS 5 020 898 ET 5 389 750 DU
CADASTRE DU QUÉBEC PRÉVOYANT UNE DÉPENSE DE 325 000\$
ET UN EMPRUNT N'EXCÉDANT PAS 325 000\$ REMBOURSABLE
SUR 20 ANS**

ATTENDU QUE la Municipalité de Saint-Casimir possède une servitude sur les lots 5 020 898 et 5 389 750 du cadastre du Québec, lesquels appartiennent à M. Roland Sauvageau et Mme Louise Barrette du 690, rang St-Léon à St-Thuribe, QC G0A 4H0;

ATTENDU QUE cette servitude permet d'opérer le système d'aqueduc du village (prise d'eau et barrage);

ATTENDU QUE les propriétaires actuels veulent se départir de leur propriété;

ATTENDU QU'un avis de motion et un dépôt du présent projet de règlement ont été dûment faits par Mme Danielle D. DuSablou, conseillère lors de la séance ordinaire du conseil tenue le 10 février 2020;

EN CONSÉQUENCE;

IL EST PROPOSÉ PAR : Monsieur le conseiller Michel Trottier
APPUYÉ PAR : Madame la conseillère Danielle D. DuSablou
ET RÉSOLU UNANIMEMENT

QUE le règlement #187-2020 soit adopté et qu'il soit ordonné et statué comme suit :

ARTICLE 1 PRÉAMBULE

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

ARTICLE 2 TITRE

Le présent règlement portera le titre de « Règlement numéro 187-2020 décrétant l'acquisition des lots 5 020 898 et 5 389 750 du cadastre du Québec prévoyant une dépense de 325 000\$ et un emprunt n'excédant pas 325 000\$ remboursable sur 20 ans ».

ARTICLE 3 BUT DU RÈGLEMENT

Le présent règlement a pour but d'autoriser ce conseil à faire l'acquisition des lots 5 020 898 et 5 389 750 du cadastre du Québec, incluant les frais connexes et les taxes nettes, tel qu'il appert dans le tableau préparé par M. René Savard, directeur général et secrétaire-trésorier en date du 4 février 2020, lequel fait partie intégrante du présent règlement comme annexe « A ».

L'évaluation de la valeur marchande de ces lots a été établie par M. Frédéric Bélanger, évaluateur agréé de la firme GDA inc., numéro de dossier 200039, en date du 4 février 2020, laquelle fait partie intégrante du présent règlement comme annexe « B ».

ARTICLE 4 DÉPENSES AUTORISÉES

Afin d'acquitter le coût d'acquisition de ces lots, y compris les frais connexes, ce conseil autorise une dépense de 325 000\$.

ARTICLE 5 EMPRUNT

Aux fins d'acquitter le solde de la dépense prévue par le présent règlement, le conseil est, par les présentes, autorisé à emprunter une somme n'excédant pas 325 000\$ sur une période de 20 ans.

ARTICLE 6 IMPOSITION AUX IMMEUBLES IMPOSABLES DESSERVIS PAR LE RÉSEAU D'AQUEDUC DU VILLAGE

Afin de pourvoir au remboursement en capital et intérêts des échéances annuelles de l'emprunt, il est par le présent règlement exigé et il sera prélevé chaque année durant le terme de l'emprunt de chaque propriétaire d'un immeuble imposable desservi ou qui le sera dans le future par le réseau d'aqueduc du village, une compensation à l'égard de chaque immeuble imposable dont il est le propriétaire.

Le montant de cette compensation sera établie annuellement en multipliant le nombre d'unités attribué à chaque immeuble imposable suivant le tableau ci-après par la valeur attribuée à une unité.

	Catégories d'immeubles	Nombre d'unités
A.	Résidence unifamiliale	1 unité
B.	Immeuble résidentiel autre que résidence unifamiliale (à logement)	1 unité/logement
C.	Terrain vacant constructif avec service	0,20 unité
D.	Exploitation agricole	1 unité
E.	HLM	1 unité/loyer
F.	Immeuble commercial de service ou industriel/commerce de 10 employés et moins service et/ou industrie	1 unité
G.	Immeuble commercial de service ou industriel/commerce de plus de 10 employés service et/ou industrie	3 unités
H.	Hôtel, motel et maison de chambres	1 unité + 0,125 unité par chambre fonctionnelle
I.	Épicerie avec équipement frigorifique	1 unité
J.	Foyer pour personnes âgées autonomes et/ou résidence d'accueil existant	2 unités
K.	Restaurant + bar et casse-croûte de 35 places et moins	1 unité
L.	Restaurant + bar et casse-croûte de plus de 35 places	1,5 unité
M.	Résidence unifamiliale avec un commerce de service	1,5 unité
N.	Résidence unifamiliale avec plus d'un (1) commerce de service	2,5 unités
O.	Tout immeuble des catégories A à N et P où le service d'aqueduc passe et qui n'est pas branchée au réseau	0,20 unité
P.	Exploitation agricole	Selon le nombre d'unité animal divisé par 19

ARTICLE 7 RÉPARTITION DES DÉPENSES

S'il advient que le montant d'une appropriation autorisé par le présent règlement est plus élevé que le montant effectivement dépensé en rapport avec cette appropriation, le conseil est autorisé à faire emploi de cet excédant pour payer toutes autres dépenses décrétées par le présent règlement et pour lesquelles l'appropriation s'avérera insuffisante.

ARTICLE 8 APPROPRIATION DE SUBVENTION

Ce conseil affecte à la réduction de l'emprunt décrété au présent règlement toute contribution ou subvention qui pourra être versée pour le paiement d'une partie ou de la totalité de la dépense prévue au présent règlement.

Ce conseil affecte également, au paiement d'une partie ou de la totalité du service de dette, toute subvention payable sur plusieurs années. Le terme de remboursement de l'emprunt correspondant au montant de la subvention, sera ajusté automatiquement à la période fixée pour le versement de la subvention.

ARTICLE 9 SIGNATURE

Le maire et le directeur général sont, par les présentes, autorisés à signer pour et au nom de la municipalité, tous documents nécessaires ou utiles aux fins de l'exécution des dispositions du présent règlement.

ARTICLE 10 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la Loi.

ADOPTÉ À SAINT-CASIMIR, ce 13^{ème} jour de février 2020.

Dominic Tessier-Perry
Maire

René Savard
Directeur général et
secrétaire-trésorier

Avis de motion :

10 février 2020

Adoption :

13 février 2020

Approbation ministérielle :

Entrée en vigueur :

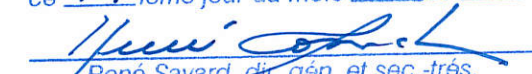
Règlement 187-2020

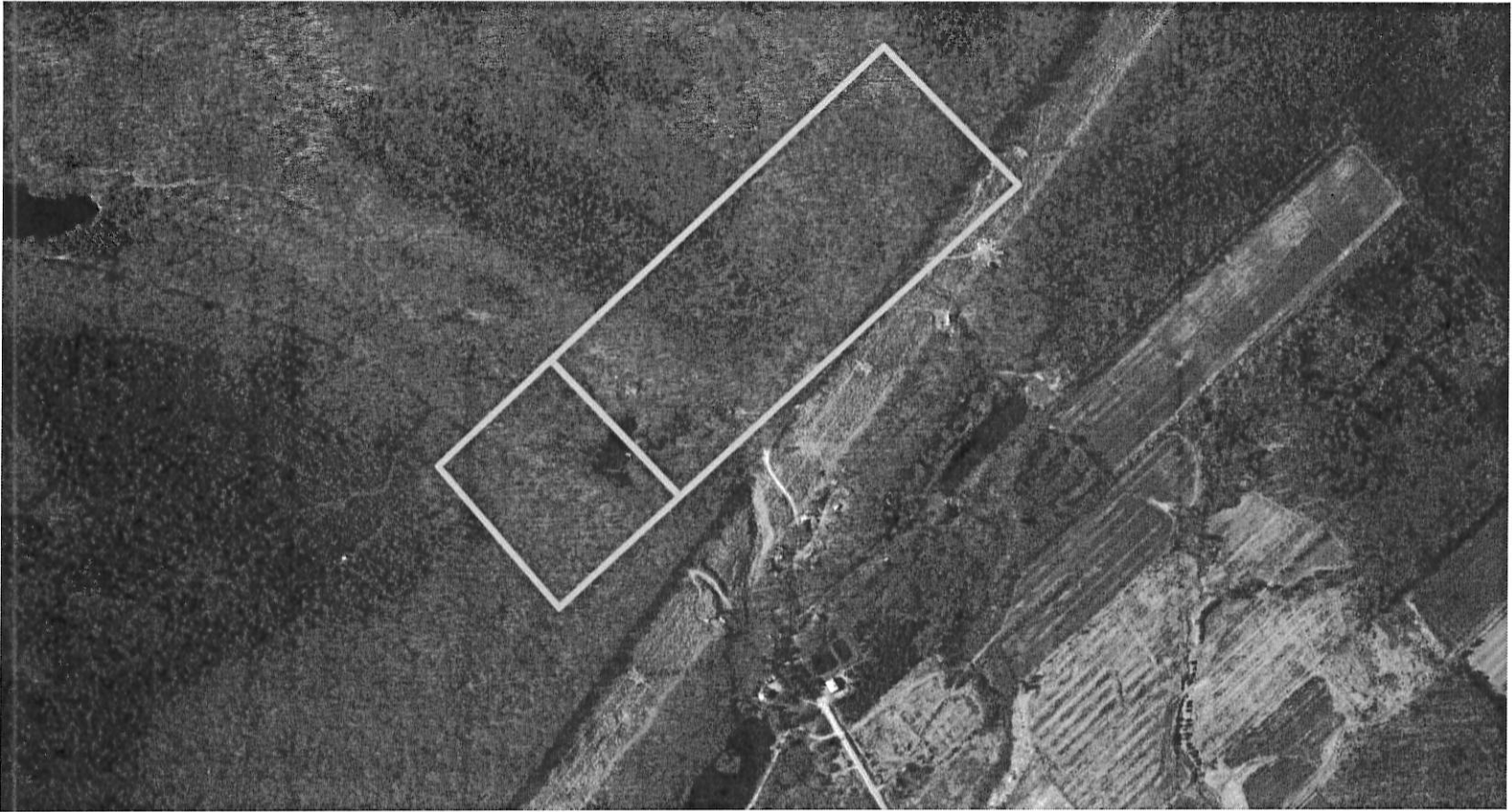
ANNEXE A

Lots 5 020 898 et 5 389 750	300 000\$
TPS 5.000%	15 000\$
TVQ 9.975%	29 925\$
Total	344 925\$
Total avec taxes nettes	314 963\$
Frais connexes	10 037\$
Total à financer	325 000\$

René Savard
Directeur général et secrétaire-trésorier
2020-02-04

Copie certifiée conforme
ce 14 ième jour du mois 02 2020


René Savard, dir. gén. et sec.-trés.
Municipalité de Saint-Casimir



Rapport d'évaluation

690, rang Saint-Léon, Saint-Thuribe (Québec)



services-conseils
en immobilier

Préparé pour : **Municipalité de Saint-Casimir**
Monsieur René Savard

Date d'évaluation : 21 janvier 2020

Notre dossier : 200039

Québec, le 4 février 2020

Notre dossier : 200039

Monsieur René Savard

Directeur général et secrétaire-trésorier
Municipalité de Saint-Casimir
200, boulevard de la Montagne
Québec (Québec) G0A 3L0

Objet : Rapport d'évaluation

Propriété : 690, rang Saint-Léon, Saint-Thuribe (Québec)

Monsieur,

Pour faire suite à votre demande, nous avons procédé à une étude afin d'estimer la valeur marchande de la propriété citée en objet. Nous comprenons que cette analyse sera utilisée aux fins de financement hypothécaire.

En fonction des constats émis et des analyses effectuées, nous estimons que la valeur marchande de la propriété, en date du 21 janvier 2020, s'élève à :

TROIS CENT TRENTE MILLE DOLLARS

(330 000 \$)

Cette valeur porte sur l'immeuble, l'équipement acéricole, ainsi que le contingent.

En fonction de cette valeur, nous estimons qu'en cas de vente, la propriété devrait trouver preneur à l'intérieur d'un délai fluctuant entre six (6) et douze (12) mois.

Espérant le tout à votre entière satisfaction, nous vous prions d'agréer, Monsieur, l'expression de nos sentiments les plus distingués.

Annie Dugré, É.A.
AD-FB/sb



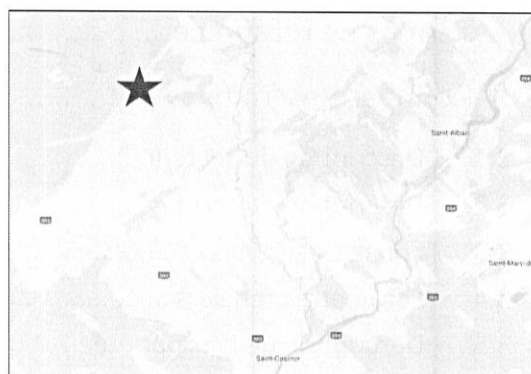
Frédérick Bélanger, É.A.

Table des matières

1.	Sommaire exécutif	4
2.	Termes de référence	6
3.	Données descriptives	8
3.1	Description du secteur	8
3.2	Description du terrain	9
3.3	Zonage	11
3.4.	Paramètres fonciers	12
3.5	Description de la propriété	13
4.	Usage le meilleur et le plus profitable	19
5.	Évaluation.....	20
5.1	Valeur du terrain	21
5.2	Méthode du coût	29
5.3	Méthode de comparaison	33
6.	Conclusion	41
7.	Certification.....	42
	Annexes	43
Annexe A	Définitions	44
Annexe B	Conditions limitatives	46
Annexe C	Zonage – grille des spécifications	50

1. Sommaire exécutif

690, rang Saint-Léon, Saint-Thuribe



But de l'évaluation

But de l'évaluation	Valeur marchande
Fins de l'évaluation	Financement hypothécaire
Date d'évaluation	21 janvier 2020
Mandant	Municipalité de Saint-Casimir
Requérant	Monsieur René Rivard
Intérêts évalués	100%
Droits de propriété	Droits du propriétaire

Localisation de la propriété

Adresse	690, rang Saint-Léon
Ville	Saint-Thuribe

Informations sur la propriété

Désignation légale	Lots 5 020 898, 5 389 750
Type de bâtiment	Unifamilial
Année de construction	2012
Âge apparent	2012
Nombre d'étages	Un (1) étage
Nombre de logements	Un (1)
Condition	Bonne
Superficie totale bâtiment (excluant sous-sol)	145,6 m ²
Superficie du terrain	187 067,1 m ²
Usage actuelle	Terre forestière avec potentiel acéricole
Usage le meilleur et le plus profitable	Terre forestière avec potentiel acéricole

Évaluation municipale (2020-2021-2022)

Terrain	93 700 \$
Bâtiment	130 300 \$
Total	224 000 \$

Méthodes d'évaluation - Résultats

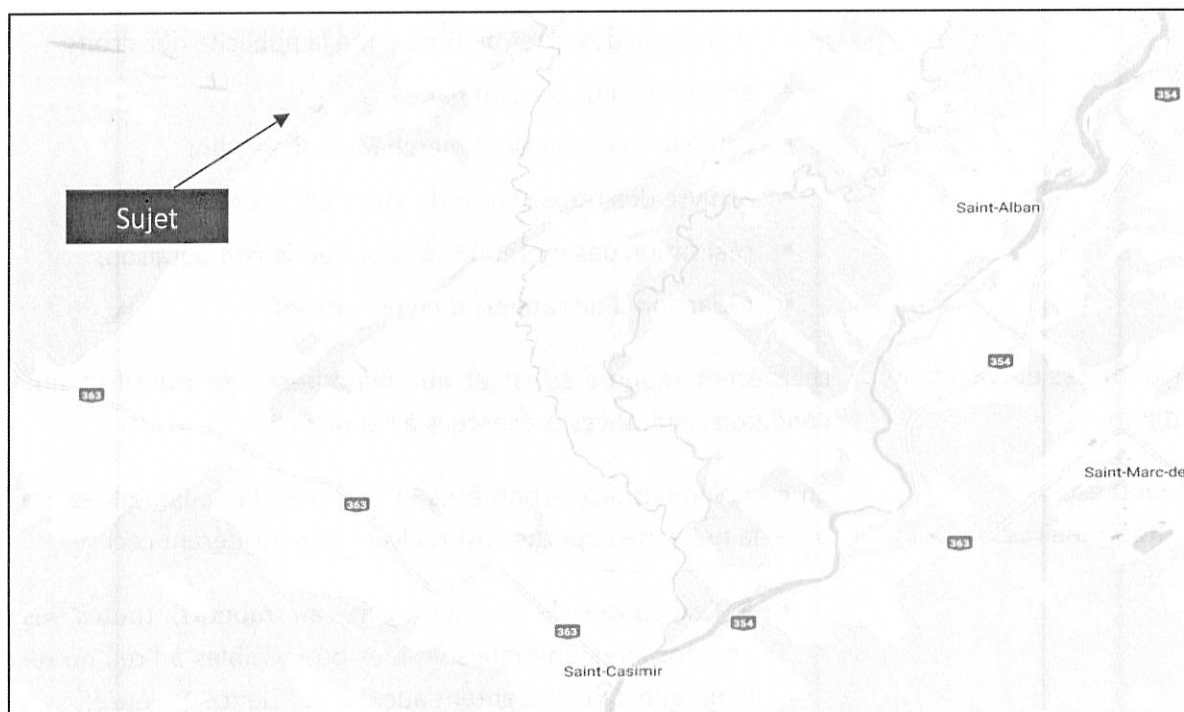
Méthode du coût	360 000 \$
Méthode de comparaison	330 000 \$

Valeur retenue	330 000 \$
----------------	------------

Localisation



Plan régional



Plan local

2. Termes de référence

But et fins de l'évaluation	Estimer la valeur marchande de la propriété sise au 690, rang Saint-Léon à Saint-Thuribe (Québec), et ce, aux fins de financement hypothécaire.
Date d'évaluation	La date effective de l'évaluation est fixée au 21 janvier 2020.
Date de visite	Une visite intérieure et extérieure de la propriété a été effectuée par Annie Dugré, É.A., le 21 janvier 2020.
Droits de propriété	Droits du propriétaire
Définitions	Le lecteur trouvera, à l'annexe A, certaines définitions des concepts et des principes régissant notre pratique.
Étendue du mandat	<p>Le procédé d'analyse a nécessité les étapes suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none">▪ visite de la propriété;▪ identification des caractéristiques du site et du secteur;▪ vérification du zonage auprès de la Municipalité de Saint-Thuribe;▪ recherche des titres au Bureau de la publicité des droits;▪ analyse de l'usage optimal;▪ estimation de la valeur marchande du terrain;▪ analyse des transactions de propriétés comparables;▪ réalisation des méthodes du coût et de comparaison;▪ rédaction d'un rapport de type narratif.
Hypothèses et conditions limitatives	Le présent rapport est sujet aux hypothèses de travail et aux conditions limitatives présentées à l'annexe B.
Hypothèses extraordinaires	<p>En complément aux hypothèses et aux conditions limitatives de base, la présente expertise est réalisée en considérant ceci :</p> <ul style="list-style-type: none">▪ à l'exception de ce qui figure au rapport, toutes les composantes physiques visibles ou invisibles à l'œil nu de l'immeuble ne présentent aucune déficience majeure;

690, rang Saint-Léon, Saint-Thuribe (Québec)
Notre dossier : 200039



- la présence d'un couvert de neige n'a pas permis de relever tous les aménagements du terrain. La présente évaluation a été réalisée selon les informations fournies par le propriétaire;
- nous n'avons pu obtenir de document technique stipulant que le site répond aux exigences de la Loi sur la qualité de l'environnement en matière de contamination des sols. Nous présumons qu'il n'existe aucune contrainte à ce chapitre.

3. Données descriptives

3.1 Description du secteur



Vue aérienne du secteur

Vocations du secteur	Agricole et acéricole
Tendance	Stable
Accessibilité	Une bretelle d'accès à l'autoroute 20 se localise à ± 20 kilomètres du sujet.
Commentaires	<p>Une partie du territoire de la municipalité de Saint-Thuribe fait partie de la zone agricole protégée par la Commission (CPTAQ). Essentiellement, le noyau villageois se trouve en zone blanche. Le territoire se compose majoritairement de terres agricoles bénéficiant d'un bon potentiel de culture du sol.</p> <p>Le sujet se localise légèrement au nord et comprend deux terres boisées avec potentiel acéricole composées d'érables, de feuillus et d'un lac (prise d'eau) ainsi qu'un bâtiment résidentiel de type unifamilial et cinq remises abritant divers équipements.</p> <p>Les principaux services à la disposition de la population se trouvent dans les municipalités voisines, soit Saint-Alban et Saint-Casimir. Ainsi, on retrouve des épiceries, pharmacies, écoles, etc.</p>

3.2 Description du terrain

Adresse civique	690, rang Saint-Léon, Saint-Thuribe (Québec)
Désignation légale	Lots 5 020 898 et 5 389 750 du cadastre du Québec

Vue aérienne du terrain



Superficie	187 067,1 mètres carrés
Fronts	n. d.
Profondeur	n. d.
Configuration	Rectangulaire régulière
Topographie	Variable (selon orthophoto et visite des lieux)
Aménagements	Chemin et entrée en gravier menant à la résidence et aux terrains boisés
Services municipaux	Aucun. Prise d'eau dans le lac présent sur les lots 5 020 898 et 5 389 750, ainsi qu'une installation septique datant de 2011.

Risque de contamination	Aucun connu
Risque d'inondation	Aucun connu
Titres de la propriété	<p>Les lots 19 et 20 du cadastre officiel de la Paroisse de Saint-Ubalde, appartiennent à Louise Barette et Roland Sauvageau en vertu de l'acte de vente signé le 7 décembre 2007 et publié au Bureau de la publicité des droits de Québec sous le numéro 14 842 041. Le prix d'acquisition est de 60 000 \$, incluant un bâtiment. Les lots 19 et 20 du cadastre officiel de la Paroisse de Saint-Ubalde sont maintenant rénovés et correspondent aux numéros de lots 5 020 898 et 5 389 750.</p>
Servitudes et empiètements	<p>Selon l'acte de vente consulté, l'immeuble est sujet à une servitude d'utilité publique en faveur d'Hydro-Québec pour l'installation, l'entretien et l'exploitation d'une ligne de transmission d'énergie électrique et de lignes de communication, document publié sous le numéro 193 631.</p> <p>Le lot 5 389 750 est assujéti, en partie (614,9 m²), à une servitude d'aqueduc en faveur de la municipalité de Saint-Casimir. Ce droit réel est enregistré sous le numéro 23 541 675 au bureau de la publicité des droits.</p> <p>À notre sens, la présence de ces droits réels n'affecte aucunement la fonctionnalité de la propriété ou son attrait.</p>

3.3 Zonage

Plan cadastral



Source : Infolot

Numéro de la zone	Af/a-1
Utilisations permises	Les usages permis dans la zone Af/a-1 sont : <ul style="list-style-type: none">▪ Habitation (unifamiliale isolée, résidence agricole, résidence saisonnière ou chalet)▪ Utilité publique▪ Agriculture, forêt et extraction (culture des sols et végétaux, élevage à forte charge d'odeur, autres types d'élevage, exploitation forestière, extraction)
Commentaires	La propriété à l'étude respecte la réglementation de zonage en vigueur. Vous trouverez, en annexe C, un extrait du règlement de zonage définissant les usages permis dans la zone sujette.

3.4. Paramètres fonciers

Les paramètres fonciers actuellement en vigueur sont les suivants :

Évaluation municipale	
Année du rôle	2020-2021-2022
Date du marché	1er juillet 2018
Matricule	0477-86-0384
Superficie au rôle	187 067 m ²
Terrain	93 700 \$
Bâtiment	130 300 \$
Total	224 000 \$
Proportion médiane (2020)	99 %
Facteur comparatif (2020)	1,01
Évaluation municipale uniformisée	226 240 \$

3.5 Description de la propriété

Description physique du bâtiment

Type d'immeuble	Unifamilial isolé
Nombre d'étages	Un étage avec mezzanine
Année de construction	2012
Âge apparent (estimé)	2012
Superficie habitable	Rez-de-chaussée : 86,1 pi ² Étages (mezzanine) : <u>59,5 pi²</u> Total : 145,6 pi ²

En fonction des plans de construction remis par le propriétaire.

Superficie du sous-sol	Aucun
Qualité générale	Bonne
État général	Bon
Répartition intérieure	Salon, cuisine et salle à manger à aire ouverte, une salle de bain, un bureau, ainsi qu'un solarium au rez-de-chaussée. Nous retrouvons, à la mezzanine, un boudoir, une chambre à coucher et une garde-robe de cèdre.

Composantes physiques du bâtiment

Fondations	Béton coulé
Structure	Bois
Toiture	Tôle d'acier
Parement	Acier
Fenestration	Thermos sur cadres de PVC, à manivelles, à guillottes et coulissante

Finition intérieure	Planchers : béton (dalle chauffante), céramique, pin rouge Cloisons : pin Plafonds : pin Armoires : merisier (salle de bain), érable (cuisine) Comptoirs : granite
Chauffage	Plancher chauffant (rez-de-chaussée), convecteur électrique (salle de bain), poêle à combustion lente (bois) (solarium)
Climatisation	Sans objet
Entrée électrique	Une entrée électrique de 600 volts, un transformateur Delta, chauffe-eau électrique (285 litres en capacité)
Plomberie	Une salle de bain incluant toilette, vanité lavabo et douche vitrée
Protection antivol	Aucune
Dépendances/annexes	Garage attaché isolé et chauffé doté d'une porte de garage avec opérateur électrique construit en 2012. Le garage est accessible depuis la maison (±20' x ±17,7'). Solarium quatre saisons annexé à la résidence construit en ±2015. Cinq remises sont présentes sur le site : <ul style="list-style-type: none">▪ Remise 1 (±8' x ±8') : fondations de bois sur pilotis de bois, électricité et déclencheur▪ Remise 2 (±27' x ±14') : fondations de bois sur pilotis de bois, citerne 3 800 gallons, vacuum avec pompe et entrée électrique 600 volts▪ Remise 3 (±14,5' x ±21,5') : fondations de bois sur pilotis de bois, poêle à bois et rangement▪ Remise 4 (±4' x ±5') : fondations de bois sur pilotis de bois, déclencheur et pompe▪ Remise 5 (±8,5' x ±8') : fondations de bois sur pilotis de bois, rangement

Commentaires

Propriété en bon état ayant été construite en 2012, à laquelle un solarium a été érigé en cours d'année 2015. Les remises servent principalement de rangement pour les équipements acéricoles et sont construites depuis plusieurs années. La propriété est bâtie sur un vaste terrain aménagé d'un lac (prise d'eau) et d'une érablière de ±3 500 entailles, dont le contingent est estimé par *Producteurs et productrices acéricoles du Québec* à 8 589 livres de sirop d'érable, et ce, pour la saison d'exploitation de l'année 2019.

La cartographie produite par la CPTAQ confirme que la propriété fait partie en quasi-totalité d'une zone à potentiel acéricole composé essentiellement d'érables à sucre et/ou rouges avec feuillus.

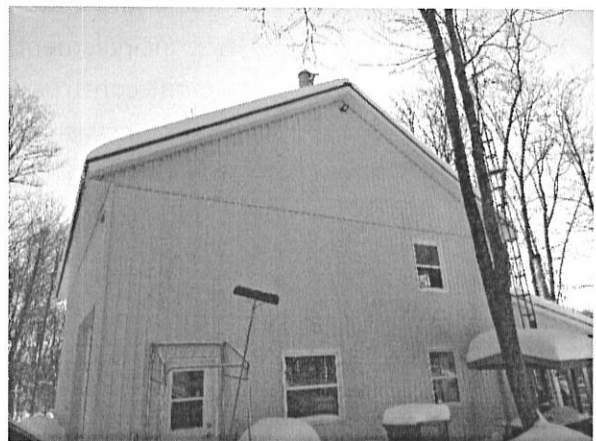
690, rang Saint-Léon, Saint-Thuribe (Québec)
Notre dossier : 200039

gda
QUÉBEC

Photographies du sujet



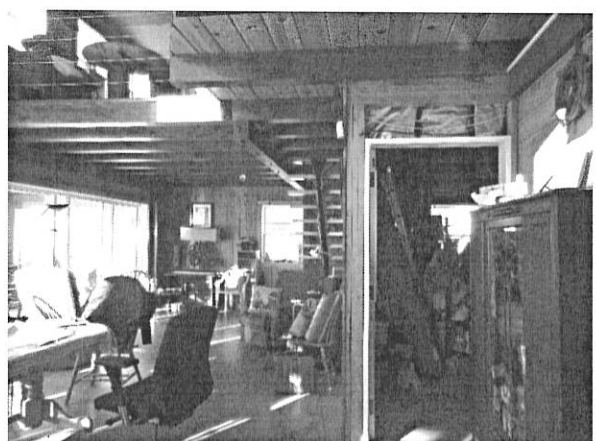
Façade



Arrière



Cuisine



Salle à manger/salon/accès au garage



Salle de bain



Bureau (rangement)

690, rang Saint-Léon, Saint-Thuribe (Québec)
Notre dossier : 200039

gda
QUÉBEC



Accès mezzanine



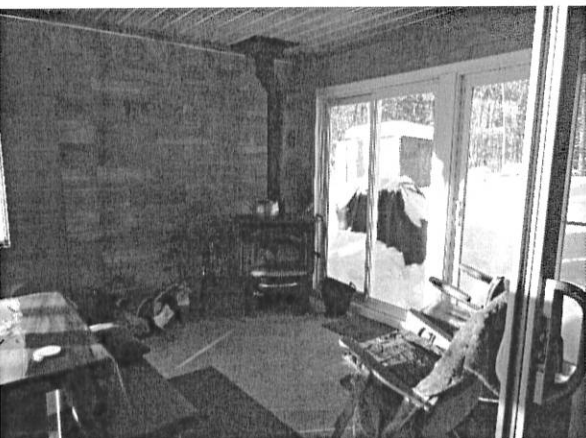
Boudoir



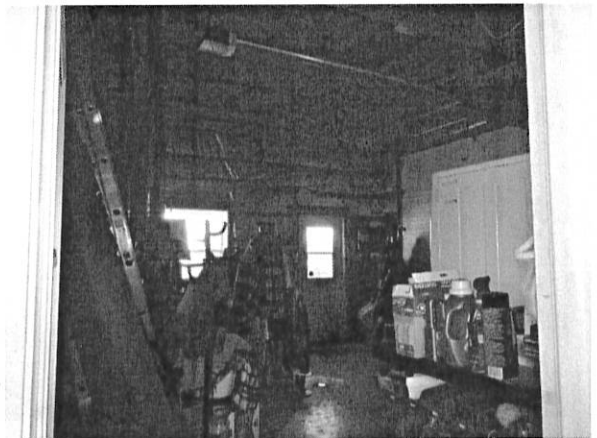
Chambre



Garde-robe de cèdre



Solarium



Garage

690, rang Saint-Léon, Saint-Thuribe (Québec)
Notre dossier : 200039

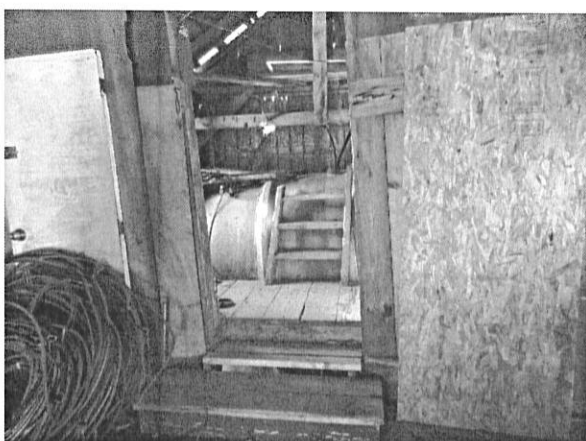
gda
QUÉBEC



Remise n°1



Remise n°2



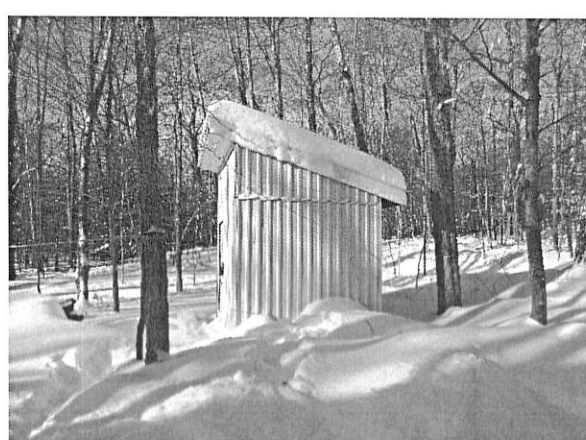
Remise n°2



Remise n°3



Remise n°3



Remise n°5

4. Usage le meilleur et le plus profitable

Concept	Pour être considéré comme le meilleur et le plus profitable, l'usage d'un immeuble doit lui conférer sa valeur maximale tout en répondant à un amalgame de forces physiques, économiques, sociales et politiques. L'usage optimal d'une propriété (état actuel) peut différer de celui qui aurait prôné si le site avait été vacant.
Usage optimal	À la suite de notre analyse, l'usage le meilleur et le plus profitable de la propriété a été confirmé comme étant l'usage actuel, soit une terre forestière avec potentiel acéricole.

5. Évaluation

Trois méthodes d'évaluation permettent à l'évaluateur d'estimer la valeur marchande d'un actif immobilier.

Le coût

La méthode du coût consiste à établir le coût de remplacement d'un immeuble, à y appliquer les diverses désuétudes qui y sont applicables (physique, fonctionnelle et économique) et à additionner les valeurs contributives du terrain, des améliorations au sol et des dépendances présentes sur le site.

La comparaison

La méthode de comparaison repose sur le principe de substitution. Ce dernier veut qu'un acheteur averti ne paie pas plus cher pour un immeuble qu'il ne paierait pour un autre offrant des caractéristiques comparables. Cette approche consiste à relever des transactions de propriétés comparables à celle évaluée et à y apporter certains ajustements afin de comparer l'ensemble des immeubles sur une base commune.

Le revenu

La méthode du revenu consiste à estimer le revenu net que devrait générer la propriété à l'étude et à le diviser par un facteur de risque communément appelé le taux global d'actualisation (TGA). Plusieurs éléments de cette approche, que ce soit au niveau des revenus de location, des dépenses d'exploitation, du taux d'inoccupation applicable ou du TGA à sélectionner, doivent être validés à partir de données paritaires relevées sur le marché.

Méthode retenue

Dans la mesure où le marché immobilier est relativement actif, la méthode de comparaison est celle à privilégier dans l'évaluation d'une propriété telle que le sujet. En effet, cette méthode permet une bonne appréciation du marché pour l'évaluateur et constitue le meilleur reflet de la base d'acquisition d'une propriété destinée à un propriétaire-occupant. La méthode du coût sera elle aussi appliquée.

5.1 Valeur du terrain

Méthodologie

La valeur du terrain est estimée par le biais de la méthode de comparaison.

Dans le cas présent, nous avons ciblé précisément des ventes de terres forestières faisant partie de zones avec potentiel acéricole et localisées sur le territoire de la municipalité de Saint-Thuribe. Les recherches se sont étendues entre janvier 2015 et janvier 2020. Le tableau en page suivante résume les onze transactions relevées.

Notre analyse nous indique que, dans le cas présent, il y a lieu d'effectuer un ajustement temporel. En effet, suite à l'analyse des ventes et reventes de terres forestières, nous enregistrons un facteur de croissance moyen de l'ordre de 11 %. En parallèle, la Financière agricole compile les transactions de terres en culture et agricoles, et ce, par région administrative. De ce document (édition 2019), nous concluons à une croissance des taux pour la Capitale-Nationale de l'ordre de 9 % (2015-2018). Sur la base de ce qui précède, nous avons ajusté les prix de vente selon un taux de croissance annuel de 10 %.

200039 - Tableau des ventes de terrains comparables

N° (G)	N° de publication	Vendeur ----- Acheteur	N° de lot	Superficie	Date de vente (contrat)	Prix de vente déclaré	Prix de vente unitaire déclaré	Prix de vente ajusté	Prix de vente unitaire ajusté	Adresse	Zone agricole	Services municipaux disponibles	Remarques
1	21 346 258	René Garneau et Étienne Bertrand ----- Michel Delisle et Alain Desalliers	5020915 5389740 5389741	203 182,4 m ²	2015-02-11	50 000 \$	0,25 \$/m ²	80 106 \$	0,39 \$/m ²	rang Saint-Joseph	En zone agricole protégée	Aucun	Terrains boisés et vacants. Selon la cartographie produite par la CPTAQ, les terrains se composent essentiellement d'érables à sucre et de feuillus tolérants à l'ombre. Un chemin d'accès mène à ces terrains.
2	21 445 133	Ferme Sagami inc. (Gaétan Dusablon) ----- Gaétan Dusablon et al	5020815	183 691,5 m ²	2015-03-06	51 000 \$	0,28 \$/m ²	88 856 \$	0,48 \$/m ²	rang Saint-David	En zone agricole protégée	Aucun	La transaction semble réalisée entre parties liées. Terrain sujet à un droit de passage et de coupe en faveur de France-Lyne Dusablon et autres (443 573). Le terrain est situé à l'intérieur d'une région acéricole désignée. Toutefois, la surface ayant un potentiel acéricole est relativement faible par rapport à la superficie globale du terrain. De plus, la portion nord de ce terrain est affectée par un corridor électrique (Hydro-Québec).
3	21 502 345	Succession Dolores Douville (Paul-André Garneau) ----- Hélène Lemire et Francis Moras	5020806	106 240,5 m ²	2015-04-29	30 000 \$	0,28 \$/m ²	47 107 \$	0,44 \$/m ²	rang Saint-Léon	En zone agricole protégée	Aucun	Terrain situé à l'intérieur d'une région acéricole désignée. Localisé plus à l'ouest du sujet. L'acheteur possédait déjà la terre voisine.
4	21 915 601	Gaétan Thibault ----- Claude Thibault	5020913	48 871,0 m ²	2015-10-14	12 000 \$	0,25 \$/m ²	18 034 \$	0,37 \$/m ²	rang Saint-Léon	En zone agricole protégée	Aucun	Vente réalisée entre parties liées. Le prix de vente est légèrement inférieur à l'évaluation municipale. Terrain situé à l'intérieur d'une région acéricole désignée. Seule la partie ouest du terrain se compose d'arbres propices au potentiel acéricole (cartographie CPTAQ).
5	21 995 492	Pierre Grimard ----- Régis Desmeules	5020935	116 696,4 m ²	2015-11-27	52 000 \$	0,45 \$/m ²	77 055 \$	0,66 \$/m ²	rang Saint-Léon	En zone agricole protégée	Aucun	Vente incluant un camp forestier. La totalité de la superficie se compose d'érables à sucre et/ou rouges avec feuillus tolérants à l'ombre.
6	22 667 386	Raymond Cinq-Mars ----- Serge Gosselin	5020826	153 256,1 m ²	2016-10-11	50 000 \$	0,33 \$/m ²	61 246 \$	0,40 \$/m ²	rang Saint-Léon	En zone agricole protégée	Aucun	Le prix de vente comprend des bâtiments. Terre enclavée au contrat de vente. La portion sud du terrain est affectée d'une servitude d'utilité publique (corridor HQ) et la portion nord se compose essentiellement d'érables à sucre et/ou rouges avec feuillus indéterminés (CPTAQ).

200039 - Tableau des ventes de terrains comparables

N° (id)	N° de publication	Vendeur ----- Acheteur	N° de lot	Superficie	Date de vente (contrat)	Prix de vente déclaré	Prix de vente unitaire déclaré	Prix de vente ajusté	Prix de vente unitaire ajusté	Adresse	Zone agricole	Services municipaux disponibles	Remarques
7	23 357 127	Jean Daniel Genest ----- 9012-1880 Québec inc. (Jacques Delisle)	5020811	120 973,4 m ²	2017-09-06	55 000 \$	0,45 \$/m ²	68 974 \$	0,57 \$/m ²	rang Saint-David	En zone agricole protégée	Aucun	Terrain assujéti à une servitude de passage permettant de rejoindre le chemin public (rang Saint-David). Erablière protégée. Vente d'assemblage. Toutefois, la propriété a été offerte sur le marché pendant 237 jours au prix demandé de 64 000 \$.
8	23 433 837	Éric Jobin ----- 2745-7894 Québec inc. (Richer Douville et Lucille Langlois)	166-18	100 091,6 m ²	2017-10-12	100 000 \$	1,00 \$/m ²	124 234 \$	1,24 \$/m ²	rang Saint-Joseph	En zone agricole protégée	Aucun	Vente d'assemblage. Terrain situé à l'intérieur d'une région acéricole désignée.
9	23 520 533	Francis Vandal et Marie-Claude Flageole ----- Pierre Raymond et Martine Beaulieu	5020869	59 932,1 m ²	2017-11-24	39 000 \$	0,65 \$/m ²	42 910 \$	0,72 \$/m ²	rang Saint-Léon	En zone agricole protégée	Aucun	Terre boisée. Il semble y avoir une bâtisse dessus construite.
10	23 611 849	Gilles Genest et Denis Genest ----- Kevin Perreault	5020878	41 025,7 m ²	2018-01-19	12 000 \$	0,29 \$/m ²	14 528 \$	0,35 \$/m ²	rang Saint-Léon	En zone agricole protégée	Aucun	Transigé en dessous de l'évaluation municipale.
11	24 958 731	Daniel Desjardins ----- 9404-0656 Québec inc. (Jean-Simon Bertrand)	5020908	293 666,6 m ²	2019-10-10	90 000 \$	0,31 \$/m ²	92 453 \$	0,31 \$/m ²	rang Saint-Léon	En zone agricole protégée	Aucun	Vente incluant roulotte. Terre enclavée et il n'existe aucun accès au chemin public.
12	24 996 502	Gérald Perreault ----- 9212-4197 Québec inc. (Mario Perreault)	5020841	102 618 m ²	2019-10-29	30 000 \$	0,29 \$/m ²	27 465 \$	0,27 \$/m ²	rang Saint-Léon	En zone agricole protégée	Aucun	Vente semble réalisée entre parties liées.



Plan des ventes de terrains

Description des ventes et analyse

Les ventes relevées permettent d'effectuer les constats suivants :

- Les prix de vente ajustés fluctuent entre 14 528 \$ et 124 234 \$ pour des terres de superficie variant entre 41 025,7 m² et 293 666,6 m². Les taux oscillent entre 0,27 \$/m² et 1,24 \$/m².
- Certaines ventes peuvent être écartées de notre analyse puisque les contextes de vente sont particuliers. Les ventes n^{os} 2, 3, 4 et 12 se sont transigées entre parties liées et enregistrent des taux unitaires plus faibles. La terre visée par la vente n^o8 s'est réalisée dans un contexte d'assemble, d'où un indicateur largement supérieur aux autres transactions (1,24 \$/m²). Ces indicateurs ne seront pas retenus pour déterminer la valeur marchande des terres sujettes.
- D'emblée, il importe de mentionner que nous n'avons observé aucune corrélation entre la superficie transigée et l'indicateur unitaire du prix de vente. Nous comprenons que l'indicateur est davantage guidé par le potentiel acéricole, l'accessibilité (chemin de gravier) et la topographie de la terre.
- La vente n^o 1 implique trois terres contigües situées un peu à l'est du sujet et totalisant en superficie 0,39 \$/m². Ces terres présentent un potentiel acéricole à raison de ±70 % de la superficie globale du site. La zone acéricole est répertoriée à la CPTAQ. En effet, le couvert se compose essentiellement d'érables à sucre et de feuillus.
- La vente n^o5 représente une terre forestière, dont la totalité de la superficie se trouve à l'intérieur d'une région acéricole composée essentiellement d'érables à sucre. Le prix de vente comprend un camp forestier (± 200 \$). L'indicateur unitaire du prix de vente s'élève à 0,66 \$/m².
- La vente n^o6 concerne une terre enclavée et dont la portion sud du terrain est affectée d'un corridor Hydro-Québec pour une ligne à haute tension. Ces caractéristiques rendent la terre plus difficilement exploitable et l'indicateur unitaire du prix de vente à retenir devrait être plus élevé que 0,40 \$/m²;

- La vente n°7 représente une terre forestière ayant été offerte sur le marché durant 237 jours. Toutefois, c'est le propriétaire voisin qui aurait acheté la terre constituant un contexte d'assemblage. De plus, la terre bénéficie d'un droit de passage pour accéder au chemin public, contrairement au sujet. Ainsi, l'indicateur unitaire à retenir est supérieur.
- La vente n°9 porte sur une terre boisée totalisant 59 932,1 m² en superficie et localisée à l'ouest du sujet. Le prix de vente comprend un bâtiment dont la valeur représente ±5 000 \$. Environ ±50 % de la superficie se trouve en zone acéricole répertoriée à la CPTAQ. L'indicateur unitaire ajusté du prix de vente s'élève à 0,72 \$/m².
- Et finalement, les ventes n^{os} 10 et 11 représentent nos indicateurs les plus récents, mais les prix de vente sont largement inférieurs à l'évaluation municipale. Cela nous porte à croire à des contextes de vente particuliers, n'ayant pu être démystifiés lors des enquêtes. Les taux unitaires ajustés du prix sont d'ailleurs faibles, soit 0,35 \$/m² et 0,31 \$/m².

Analyse

- Notons qu'aucune des ventes répertoriées n'implique une érablière. Toutefois, celles-ci représentent des terres à proximité du sujet comprises à l'intérieur d'une zone acéricole.
- Les ventes n^{os} 5 et 7 représentent, à notre avis, nos meilleurs indicateurs paritaires. En effet, la terre visée par la vente n° 5 présente un potentiel acéricole, selon la CPTAQ, sur l'ensemble de la superficie, tout comme le sujet. Alors que la terre visée par la vente n°7, ayant été offerte sur le marché, rend l'indicateur unitaire suffisamment représentatif, même dans la mesure où c'est le propriétaire voisin qui a acheté la terre.
- Autre élément à considérer et qui ne se reflète pas dans notre analyse est la présence d'un lac ayant comme fonction principale la prise d'eau pour la propriété résidentielle. En effet, aucune des ventes répertoriées

n'implique de terrain ayant cet attribut, ce qui rend plus complexe l'estimation de la valeur ajoutée de ce lac.

- Sachant que l'intervalle de taux des ventes retenues varie entre 0,57 \$ et 0,66 \$/m², nous sommes d'avis de retenir l'échelon supérieur arrondi, soit 0,65 \$/m² pour établir la valeur marchande des terres sujettes. Considérant que la relation entre la superficie transigée et l'indicateur unitaire du prix de vente est non significative le cas échéant, le même taux sera appliqué pour les deux terres.
- Notre conclusion de valeur est d'ailleurs confortée par l'analyse de ventes d'érablières (fonds de terre et contingent) situées sur le territoire de la MRC de Chaudière-Appalaches, d'où nous observons un indicateur moyen de l'ordre de 0,60 \$/m². Seules les érablières dont le nombre d'entailles varie entre 2 000 et 6 000 ont été retenues pour analyse.

Valeur du contingent

- Afin d'établir la valeur du contingent, nous avons contacté *Producteurs et productrices acéricoles du Québec*. Selon les informations obtenues, la valeur du contingent est généralement comprise dans la valeur du terrain. En effet, la valeur du contingent se reflète davantage dans le nombre de livres de sirop. Ainsi, un contingent de 10 000 livres risque de se vendre plus cher qu'un contingent dont le rendement est de 5 000 livres.
- En moyenne, les érablières produisent entre 3,0 livres et 3,5 livres de sirop par entaille. Sachant que le sujet possède un contingent de 8 579 livres et 3 000 entailles, la production est légèrement en dessous de la moyenne observée, soit 2,85 livres/entaille.
- La valeur du contingent transparait dans la valeur de l'érablière (fonds de terre). Ainsi, sur la base des données analysées dans le marché, la valeur du contingent est présumée incluse dans l'indicateur de valeur retenu, soit 0,65 \$/m².
- Le lecteur doit comprendre que la valeur marchande d'une érablière est fonction d'un son état de santé général (durée de vie utile des équipements), de la proximité des

690, rang Saint-Léon, Saint-Thuribe (Québec)
Notre dossier : 200039



centres urbains et la disponibilité du système électrique, la qualité du sol, le nombre d'entailles qui la compose, la densité de l'érablière (entaille par hectare) et du prix de vente du sirop.

Valeur marchande des lots 5 020 898 et 5 389 750

	Superficie	Taux	Total (\$)
Lot 5 020 898	139 382 m ²	0,65 \$/m ²	90 598 \$
Lot 5 389 750	47 685 m ²	0,65 \$/m ²	30 995 \$
	<u>187 067 m²</u>		
Valeur totale retenue (arrondie)*			121 600 \$

* Contingent inclus.

5.2 Méthode du coût

Élaboration du coût de remplacement

Coût de remplacement Le coût de remplacement est le montant qu'il faudrait défrayer afin de construire, à une période donnée, un bâtiment comparable à celui à l'étude sans toutefois en reproduire une réplique exacte.

Dans la présente expertise, le coût de remplacement a été élaboré à l'aide du manuel CCR 2018.

En fonction des composantes en place et des calculs effectués, le coût de remplacement à neuf du bâtiment principal est estimé à 177 000 \$, ce qui se traduit par un taux de 1 216 \$/m².

Calcul des désuétudes

Concept La désuétude est une perte de valeur qui affecte un édifice ou ses améliorations. Elle peut être d'ordre physique, fonctionnel et/ou économique.

Dépréciation physique La dépréciation ou détérioration physique est causée par l'âge d'un bâtiment et consiste en une perte de valeur associée à l'usure des composantes matérielles. Elle peut être réparable ou irréparable.

La détérioration physique réparable représente les travaux urgents qui doivent être effectués afin que l'immeuble retrouve un état concurrentiel sur le marché. Ce type de détérioration est généralement associé à une composante physique qui atteint sa durée de vie utile. Puisque la propriété présente un bon état et qu'aucune rénovation urgente n'est nécessaire à court terme, aucune dépréciation physique réparable n'a été retenue.

La détérioration physique irréparable tient davantage compte du vieillissement normal des composantes de l'immeuble et concerne l'ensemble des éléments qui n'ont pas été considérés dans le calcul de la détérioration physique réparable. Elle se calcule par le biais des tables de dépréciation publiées par certains manuels de référence de coût, dont le CCR. Dans le cas présent, la table de

dépréciation fait état d'une dépréciation physique irrémédiable de 9,1 %.

Désuétude fonctionnelle La désuétude (ou obsolescence) fonctionnelle réfère à la perte de valeur que subit un immeuble dont l'attrait serait affecté par un manque de fonctionnalité générale. Les améliorations excessives, dont le prix d'achat dépasserait de façon importante leur valeur contributive, entrent également dans cette catégorie de désuétude. Dans le cas présent, aucune désuétude fonctionnelle n'a été retenue.

Désuétude économique La désuétude économique est une perte de valeur causée par des facteurs externes à l'immeuble menant à un déséquilibre entre l'offre et la demande. Ce type d'obsolescence est considéré comme irrémédiable puisque sa résorption, quoique probable dans l'éventualité où l'externalité nuisible disparaissait ou s'atténuait, est indépendante de la volonté du propriétaire de l'immeuble.

Dans le cas présent, aucune désuétude économique n'a été retenue.

Valeurs contributives

Équipements Il s'agit de la valeur contributive des équipements acéricoles.

Les coûts neufs ont été estimés par le propriétaire, à l'exception de la citerne 3 800 gallons. Nous avons validé le coût neuf pour les déclencheurs, l'évaporateur au bois et le vacuum avec pompe, auprès d'un représentant pour les Équipements d'Érablières CDL. Ce dernier estime la durée de vie utile de ces équipements à environ 20 ans. Nous n'avons obtenu aucun coût neuf pour la citerne de 3 800 gallons. La valeur contributive a plutôt été estimée à l'aide de données paritaires (équipements similaires à vendre). Tout est une question d'offre et de demande, ainsi que de l'état des équipements. À l'exception de l'évaporateur au bois (état neuf), nous n'avons pu constater si tous les autres équipements sont fonctionnels ou nécessitent certaines réparations.

Pour plus de précisions concernant la valeur de ces équipements, nous suggérons l'intervention d'un expert en la matière.

Valeur des équipements acéricoles

	Quantité	Coût neuf	Pondération	Coût usagé
Déclencheurs (extracteur)	2 unités	4 000 \$	50%	2 000 \$
Évaporateur au bois avec dôme récupérateur de chaleur	1 unité	9 000 \$	100%	9 000 \$
Citerne 3 800 gallons	1 unité	n.d.	n.d.	1 100 \$
Vacuum avec pompe	1 unité	17 000 \$	50%	8 500 \$
Tubulure	3 000,0 entailles	12 000,00 \$	50%	6 000 \$
Valeur totale				26 600 \$

Dépendances et annexes La valeur contributive du garage attaché, du solarium quatre saisons et des remises est estimée globalement à 36 217 \$.

Amélioration du site La valeur contributive des améliorations au sol concerne principalement l'aménagement du chemin en gravier menant à la résidence unifamiliale.

Conclusion

Application

Le tableau suivant présente l'application de la méthode du coût :

Méthode du coût			
Coût de remplacement			
	145,6 m ²	@ 1 216 \$ /m ²	177 000 \$
Dépréciation			
Physique ⁽¹⁾		9,1 %	(16 107 \$)
Fonctionnelle		0 %	0 \$
Économique		0,0 %	<u>0 \$</u>
Dépréciation totale			<u>(16 107 \$)</u>
Coût de remplacement déprécié			160 893 \$
Équipements acéricoles (valeur contributive)			26 600 \$
Dépendances (garage et remise)			36 217 \$
Améliorations du site			12 788 \$
Valeur marchande du terrain			<u>121 600 \$</u>
Valeur indiquée			358 098 \$
Valeur indiquée arrondie			360 000 \$

⁽¹⁾Dépréciation physique estimée selon un âge apparent de 7 ans (1,3 %/an)

5.3 Méthode de comparaison

Analyse du marché

La propriété sujette est récemment construite (2012) et localisé au sein de la municipalité de Saint-Thuribe. Dans un premier temps, nous avons essentiellement concentré nos recherches dans cette municipalité. Étant donné le nombre de transactions représentatives répertoriées, nous avons élargi nos recherches vers les municipalités de Saint-Alban et Saint-Casimir. Suivant cet exercice, trois ventes ont été retenues et analysées.

Un descriptif des transactions, un plan de localisation des ventes relevées et le tableau des ajustements ainsi que l'analyse sont présentés aux pages suivantes.

690, rang Saint-Léon, Saint-Thuribe (Québec)
Notre dossier : 200039



Résidentiel

Réf.: Vente 1

200, rue de l'Église, Saint-Thuribe



Détails de la transaction

Prix de vente	83 900 \$
Ajustement	0 \$
Prix de vente ajusté	83 900 \$
Intérêts transigés	100%
Date de vente acceptée	16 avril 2016
Date de vente enregistrée	1 juin 2016
Vendeurs	Jean-Hugues Boisvert et Marie-Pier Marcotte
Acheteurs	Ken Dolbec et Jennifer Perron
Courtier inscripteur	Réjean Denis, Royal LePage Inter Qc
N° enregistrement	22 365 686
Droits de propriété	Droits du propriétaire
Délai de vente	1 jours

Évaluation municipale

Rôle	2017-2018-2019
Terrain	10 100 \$
Bâtiment	77 000 \$
Immeuble	87 100 \$

Rôle	2020-2021-2022
Terrain	10 100 \$
Bâtiment	78 800 \$
Immeuble	88 900 \$

Détails de la propriété

N° lot	5 021 868
Superficie du terrain	616,8 m ²
Année de construction	1950
Année apparente	1982
Aire habitable	138,2 m ²
Zonage	Résidentiel
Structure	Bois
Nombre d'étages	1
Nombre de logements	1
Services	Aqueduc et égout
Type de résidence	Unifamilial
Qualité générale	Standard
État général	Bon

Commentaires

Propriété avec revêtement extérieur en brique. Plusieurs rénovations réalisées, dont la cuisine, la salle de bain, ainsi que les revêtements de plancher. Nous retrouvons, sur le terrain, une remise. La propriété bénéficie d'un sous-sol (bas, moins de 6 pieds), lequel est non aménagé.

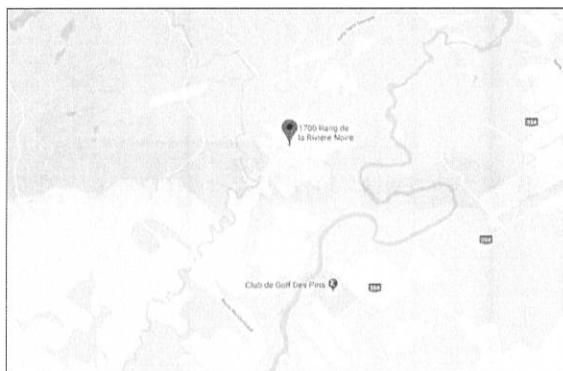
690, rang Saint-Léon, Saint-Thuribe (Québec)
Notre dossier : 200039



Résidentiel

Réf.: Vente 2

1700, rang de la Rivière-Noire, Saint-Alban



Détails de la transaction

Prix de vente	110 000 \$
Ajustement	0 \$
Prix de vente ajusté	110 000 \$
Intérêts transigés	100%
Date de vente acceptée	14 juin 2016
Date de vente enregistrée	29 juin 2016
Vendeur	Nathalie Gingras
Acheteur	Tony Auger
Courtier inscripteur	Donald Denis, Via Capitale Cité
N° enregistrement	22 442 854
Droits de propriété	Droits du propriétaire
Délai de vente	339 jours

Évaluation municipale

Rôle	2015-2016-2017
Terrain	25 800 \$
Bâtiment	84 400 \$
Immeuble	110 200 \$
Rôle	2018-2019-2020
Terrain	20 200 \$
Bâtiment	88 100 \$
Immeuble	108 300 \$

Détails de la propriété

N° lot	5 021 977
Superficie du terrain	4 033,0 m ²
Année de construction	1984
Année apparente	1994
Aire habitable	94,9 m ²
Zonage	Résidentiel
Structure	Bois
Nombre d'étages	2
Nombre de logements	1
Services	Rivière, fosse septique
Type de résidence	Unifamilial
Qualité générale	Standard
État général	Bon

Commentaires

Propriété située sur le territoire de la municipalité de Saint-Alban et bornée à la rivière sur environ 300 pieds linéaires. Situé en zone agricole protégée, le terrain bénéficie d'un droit acquis pour la construction résidentielle (présumé). Nous retrouvons, sur le terrain, un garage détaché. La résidence principale est aménagée sur un seul niveau et environ 40 % de l'aire habitable a été récemment construit, soit 2010. L'agrandissement est aménagé sensiblement comme le sujet, soit planches d'essences sur les murs et plafonds, alors que la partie originelle construite en 1984 possède des murs et plafonds en placoplâtre.

690, rang Saint-Léon, Saint-Thuribe (Québec)
 Notre dossier : 200039



Résidentiel

Réf.: Vente 3

870, rue Tessier Est, Saint-Casimir



Détails de la transaction

Prix de vente	169 000 \$
Ajustement	0 \$
Prix de vente ajusté	169 000 \$
Intérêts transigés	100%
Date de vente acceptée	13 février 2018
Date de vente enregistrée	13 avril 2018
Vendeurs	Robert Lépine
Acheteurs	Amélie Roy-Langlois et Vincent Taillard
Courtier inscripteur	Nathalie Beaulieu, Re/Max
N° enregistrement	23 759 818
Droits de propriété	Droits du propriétaire
Délai de vente	2 jours

Évaluation municipale

Rôle	2015-2016-2017
Terrain	25 700 \$
Bâtiment	70 200 \$
Immeuble	95 900 \$
Rôle	2018-2019-2020
Terrain	27 700 \$
Bâtiment	103 100 \$
Immeuble	130 800 \$

Détails de la propriété

N° lot	3 928 751
Superficie du terrain	2 151,2 m ²
Année de construction	1860
Année apparente	1998
Aire habitable	162,2 m ²
Zonage	Résidentiel
Structure	Bois
Nombre d'étages	2
Nombre de logements	1
Services	Aqueduc et égout
Type de résidence	Unifamilial
Qualité générale	Standard
État général	Bon

Commentaires

Propriété restaurée, notamment l'isolation, l'électricité, la plomberie, les couvre-planchers et l'ajout d'une salle d'eau. Ces rénovations ont été réalisées entre 2004 et 2007. La finition intérieure est composée essentiellement de planches de bois aux murs et plafonds. Nous retrouvons un sous-sol (bas, moins de 6 pieds), lequel est non aménagé.

690, rang Saint-Léon, Saint-Thuribe (Québec)
Notre dossier : 200039



Tableau des ajustements

	SUJET	Comparable n°1	Comparable n°2	Comparable n°3
Adresse	690, rang Saint-Léon, Saint-Thuribe	200, rue de l'Église, Saint-Thuribe	1700, rang de la Rivière-Noire, Saint-Alban	870, rue Tessier Est, Saint-Casimir
Évaluation municipale :	2019-2020-2021	2017-2018-2019	2015-2016-2017	2015-2016-2017
Terrain:	93 700 \$	10 100 \$	25 800 \$	25 700 \$
Bâtisse:	130 300 \$	77 000 \$	84 400 \$	70 200 \$
Immeuble:	224 000 \$	87 100 \$	110 200 \$	95 900 \$
N° d'inscription		22 365 686	22 442 854	23 759 818
Date d'évaluation	2019-12-17	2016-06-01	2016-06-14	2018-04-13
Vente acceptée ou enregistrée				
Prix de vente / demandé		83 900 \$	110 000 \$	169 000 \$
Style du bâtiment:	Unifamilial	Unifamilial	Unifamilial	Unifamilial
Âge original	2012	1950	1984	1860
Âge apparent	2012	1982	1994	1998
Aire bâtie (excl. SS)	145,6 m ²	138,2 m ²	94,9 m ²	162,2 m ²
Finition du sous-sol	Aucun	Bas (moins de 6 pieds)	Bas (moins de 6 pieds)	Vide sanitaire
Dépendance	Garage attaché, solarium, remises	Remise	Garage détaché, remise	Atelier (garage aménagé, avec électricité)
Dépendance (\$\$)	36 200 \$	2 500 \$	8 100 \$	22 700 \$
Superficie du terrain	187 067,10 m ²	616,80 m ²	4 033,00 m ²	2 151,20 m ²
Valeur terrain (estimé)	121 600 \$	10 100 \$	20 200 \$	25 800 \$
Aménagement paysager (estimé)	Standard	Standard	Standard	Standard
\$\$\$ aménagement paysager	12 800 \$	1 000 \$	2 400 \$	1 400 \$
Balance prix de vente (\$/m ²)		509 \$/m ²	836 \$/m ²	734 \$/m ²
Balance prix de vente bât.		70 300 \$	79 300 \$	119 100 \$
AJUSTEMENTS	PONDÉRATION	\$ (+) / (-)	\$ (+) / (-)	\$ (+) / (-)
Temps	2,0 %/an	5 000 \$	5 600 \$	4 000 \$
État physique et âge	1,3 %	29 000 \$	20 000 \$	22 000 \$
Superficie habitable	50 %	3 000 \$	28 000 \$	(7 000 \$)
Chauffage	Planchers chauffants	13 800 \$	13 800 \$	13 800 \$
Plomberie	1 salle de bain	(3 000 \$)	(3 000 \$)	(3 000 \$)
Finition du sous-sol	Aucun	0 \$	0 \$	0 \$
Équipement	Poêle à combustion lente	0 \$	0 \$	0 \$
Qualité (fini plancher et autres)	RDC - béton	(5 000 \$)	(6 200 \$)	(5 800 \$)
Revêtement extérieur	Acier	(9 300 \$)	(3 200 \$)	(3 200 \$)
Prix de vente ajusté - Bâtiment seulement		104 000 \$	134 000 \$	140 000 \$

Ajustements

Afin de comparer les propriétés sur une base commune, certains ajustements ont été effectués. De manière générale, le prix d'une propriété résidentielle varie en fonction de plusieurs facteurs, dont sa superficie de terrain, son aire habitable, la qualité des matériaux et des équipements, etc.

Les ajustements requis sont les suivants :

- Temps : ajustement visant à refléter une légère inflation des valeurs, sur la base d'un taux de croissance annuel de 2,0 %.
- Âge apparent : cet ajustement vise à prendre en compte l'âge et l'état général des propriétés.
- Superficie habitable : cet ajustement vise à ramener la superficie des propriétés comparables sur une base commune au sujet.
- Chauffage : cet ajustement vise à prendre en compte le plancher chauffant présent pour le sujet.
- Aménagements terrain : entrent dans cette catégorie d'ajustements les aménagements au sol (ex. : gazon, piscine creusée, services sanitaires, pavé uni, aménagements floraux, etc.). Les aménagements pour le sujet et les comparables sont de base. Aucun ajustement n'a été considéré sauf pour la piscine hors terre.
- Aménagements sous-sol: cet ajustement tient compte de la superficie et des hauteurs de sous-sols, de la qualité des matériaux et de l'importance des aires aménagées. Aucun ajustement dans le cas présent.
- Équipements : cet ajustement tient compte des équipements incorporés aux bâtiments (poêle à bois, etc.). Mentionnons toutefois que cela exclut l'ensemble des meubles et équipements courants du sujet (cadres, ustensiles, draps, etc.).
- Aménagements terrain : entrent dans cette catégorie d'ajustements les aménagements au sol (ex. : gazon, piscine creusée, services sanitaires, pavé uni, aménagements floraux,

etc.). Les aménagements pour les ventes comparables sont standards. Toutefois, le sujet possède un chemin de gravier totalisant $\pm 1\,980,0$ m² (surface estimée à l'aide d'ortho photo).

- Dépendances et annexes : ce poste tient compte de la valeur contributive du garage attaché, du solarium et des remises.

Une fois les ajustements réalisés, les prix de vente ajustés pour le bâtiment varient de 104 000 \$ à 140 000 \$, avec un indice moyen de 126 000 \$.

Considérant que les ventes n^{os} 2 et 3 impliquent des propriétés dont la finition et le cachet intérieurs se rapprochent davantage au sujet, nous croyons que la valeur à retenir devrait s'y apparenter. Ainsi, pour les fins d'analyse, nous retenons une valeur bâtiesse de 137 000 \$, à laquelle doit s'ajouter la valeur dépréciée des dépendances, la valeur du terrain, des améliorations au sol, la valeur contributive des dépendances, ainsi que celle des équipements acéricoles nous menant vers un indice global de l'ordre de 330 000 \$. Nous présentons, ci-après, le détail du calcul selon la méthode comparative :

Méthode de comparaison	
Valeur du bâtiment	137 000 \$
Valeur déprécié des dépendances	36 200 \$
Valeur marchande du terrain	121 600 \$
Valeur contributive des aménagements au sol	12 788 \$
Valeur contributive des équipements acéricoles	26 600 \$
Valeur du contingent (8 589 livres)	inclus dans la valeur terrain
Valeur indiquée	<u>334 188 \$</u>
Valeur arrondie	330 000 \$

6. Conclusion

Faits saillants	<p>La présente expertise avait pour but l'estimation de la valeur marchande de la propriété sise au 690, rang Saint-Léon à Saint-Thuribe. Les éléments ci-après caractérisent cette propriété :</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Terre forestière avec potentiel acéricole, incluant une résidence unifamiliale avec garage attaché construite en 2012;▪ Érablière composée de 3 000 entailles, d'où une production de 2,86 livres par entaille.									
Réconciliation	<p>La réconciliation constitue l'étape finale du processus d'évaluation et consiste à vérifier les indications fournies par les méthodes d'évaluation afin de minimiser les écarts, s'il y a lieu. Les résultats obtenus selon les méthodes employées sont les suivants :</p> <table><tr><td>Méthode du coût</td><td>:</td><td>360 000 \$</td></tr><tr><td>Méthode de comparaison</td><td>:</td><td>330 000 \$</td></tr><tr><td>Méthode du revenu</td><td>:</td><td>Non appliquée</td></tr></table>	Méthode du coût	:	360 000 \$	Méthode de comparaison	:	330 000 \$	Méthode du revenu	:	Non appliquée
Méthode du coût	:	360 000 \$								
Méthode de comparaison	:	330 000 \$								
Méthode du revenu	:	Non appliquée								
Conclusion valeur marchande	<p>Les deux méthodes appliquées se traduisent par des indices convergents.</p> <p>La méthode de comparaison est jugée significative. Ainsi, en fonction de l'analyse et des constats réalisés, nous estimons la valeur marchande de la propriété, en date du 21 janvier 2020, à 330 000 \$.</p>									

7. Certification

Les auteurs de ce rapport certifient que :

- le compte rendu des faits contenus dans le présent rapport est vrai et exact;
- les analyses, opinions et conclusions du rapport sont propres aux auteurs et sont neutres et objectives : elles ne sont restreintes que par les hypothèses et les réserves formulées tout au long du rapport;
- nous n'avons aucun intérêt actuel ou éventuel à l'égard du bien faisant l'objet du présent rapport et nous n'avons aucun lien personnel ni parti pris en ce qui concerne les parties en cause;
- notre rémunération n'est pas fondée sur une conclusion de valeur arrêtée d'avance ou biaisée en faveur du client, pas plus que sur la confirmation d'une indication préliminaire de la valeur de l'immeuble. Au surplus, notre rémunération n'est pas liée à la stipulation d'un résultat quelconque ou à l'arrivée d'un événement ultérieur;
- nous avons rédigé nos analyses, opinions et conclusions de même que le présent rapport en conformité avec les règlements et normes de pratique professionnelle de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec;
- Annie Dugré, É. A., a effectué, le 21 janvier 2020, une visite personnelle de l'immeuble qui fait l'objet du présent rapport. Cependant, l'autre signature n'a pas visité les lieux. Le lecteur comprend que cette visite ne permet aucunement de relever les vices cachés potentiels ou les défauts de construction, tel que le ferait un inspecteur en bâtiment;
- ce rapport est sujet aux conditions limitatives énumérées à l'annexe B et à toutes autres hypothèses spécifiées tout au long du rapport;
- aucune aide professionnelle importante n'a été fournie aux signataires de ce rapport;
- les signataires sont membres de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec;
- sur la base des paramètres cités au rapport, nous estimons la valeur marchande de la propriété, en date du 21 janvier 2020, à 330 000 \$.

Annie Dugré, É.A.


Frédérick Bélanger, É.A.

Annexes

- Annexe A Définitions
- Annexe B Conditions limitatives
- Annexe C Zonage

Annexe A
Définitions

Valeur marchande

C'est le prix sincère le plus probable de la vente réelle ou présumée d'un immeuble à une date donnée, sur un marché libre et ouvert à la concurrence et répondant aux conditions suivantes :

- les parties sont bien informées ou bien avisées de l'état de l'immeuble, des conditions du marché et raisonnablement bien avisées de l'utilisation la plus probable de l'immeuble;
- l'immeuble a été mis en vente pendant une période de temps suffisante, compte tenu de sa nature, de l'importance du prix et de la situation économique;
- le paiement est exprimé en argent comptant (dollars canadiens) ou équivalent à de l'argent comptant;
- le prix de vente doit faire abstraction de toute considération étrangère à l'immeuble lui-même et doit représenter la vraie considération épurée de l'impact des mesures incitatives et de conditions de financement avantageuses.

Usage le meilleur et le plus profitable

L'usage le meilleur et le plus profitable est celui qui, au moment de l'évaluation, confère à l'immeuble la valeur la plus élevée, soit en argent, soit en agrément et/ou commodité d'un lieu. L'évaluateur doit démontrer que l'usage le meilleur répond aux conditions suivantes :

- il s'agit d'un usage possible sur le plan physique;
- il doit être permis par les règlements et par la loi;
- il doit être financièrement possible;
- il doit pouvoir se concrétiser à court terme;
- il doit être relié aux probabilités de réalisation plutôt qu'aux simples possibilités;
- il doit exister une demande pour le bien évalué à son meilleur usage;
- il doit être l'usage le plus profitable.

Annexe B
Conditions limitatives

1. Ce document a été préparé à la demande de Municipalité de Saint-Casimir et ne doit être utilisé que dans le but précis indiqué au rapport. L'utilisation de ce rapport à d'autres fins risque d'en invalider les conclusions et constitue un usage interdit. La reproduction partielle ou complète de ce rapport est prohibée et son utilisation par toute autre personne que le client n'est possible qu'avec l'autorisation des auteurs et celle du client.
2. Ce rapport d'évaluation n'est valide que s'il comporte la signature originale des auteurs.
3. La date de l'évaluation apparaissant à ce rapport est la date à laquelle nous avons apprécié les conditions du marché. Comme celles-ci peuvent évoluer rapidement dans le temps, la valeur exprimée dans ce rapport ne peut être utilisée pour estimer la valeur à une autre date, sauf s'il s'agit d'une mise à jour n'entraînant pas de modification à la valeur.
4. Le présent rapport ne peut constituer une garantie d'ordre juridique. C'est pourquoi, dans le présent rapport, les hypothèses suivantes n'ont pas fait l'objet d'une vérification, mais sont présumées exactes, à savoir :
 - que le titre de propriété est valide et a une valeur marchande exprimée en dollars canadiens;
 - que l'utilisation actuelle de l'immeuble évalué est conforme à la loi et pourra être continuée par tout acquéreur éventuel, sauf mention à l'effet contraire;
 - qu'il n'existe pas d'autres charges, empiètements, servitudes, restrictions, cotisations, hypothèques, baux, assignations, contrats, privilèges que ceux mentionnés au présent rapport;
 - que l'usage de la propriété peut être transmis à un nouvel acquéreur;
 - que le terrain ne présente aucune carence (contamination, problème de capacité portante, risque d'inondation, instabilité, etc.) pouvant affecter la valeur du bien évalué;
 - que les composantes physiques de l'édifice ne contiennent aucune matière toxique (urée-formaldéhyde, amiante, etc.) qui pourrait en affecter sa valeur.

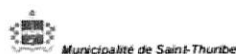
5. Aucun levé topographique de l'immeuble évalué n'a été effectué et le présent rapport ne peut constituer une garantie en matière d'arpentage. De plus, les croquis, les dessins, les diagrammes, les photographies, etc. qui apparaissent dans ce rapport ne sont là qu'à titre d'illustrations et ne sont pas nécessairement un reflet parfait de la réalité. De plus, il est considéré que les mesures locatives fournies par le client sont exactes.
6. Le présent rapport ne peut constituer une garantie en matière de génie. Il est donc présumé que le bien évalué est libre de défauts, de vices cachés, que la charpente est solide et qu'il ne nécessite que les réparations immédiates mentionnées au rapport d'évaluation.

De plus, il est présumé que les systèmes de chauffage, de climatisation, de plomberie, d'électricité, etc. sont en bon état de fonctionnement.
7. Sauf mention à l'effet contraire dans le rapport d'évaluation, nous n'avons pas été informés de la présence dans la propriété évaluée ou à proximité, ni découvert pendant l'inspection, de contaminants. Le lecteur comprend que la présence d'un agent contaminant dans la propriété évaluée ou dans son voisinage immédiat est susceptible d'entraîner une perte de valeur de la propriété. La détection de tels contaminants n'est pas de notre ressort, mais de celui de spécialistes en la matière. Nous déclinons toute responsabilité liée à la détection d'agents contaminants et à la détermination de leur importance.
8. Nous avons procédé à l'évaluation de l'immeuble visé à ce rapport en présumant que l'utilisation actuelle qui en est faite est conforme à la réglementation gouvernementale au niveau de la santé, de la sécurité, du zonage, de la construction, etc. Puisque la valeur du bien évalué peut être diminuée s'il n'est pas utilisé conformément à la réglementation gouvernementale, il peut s'avérer nécessaire de procéder à des vérifications plus approfondies pour s'assurer de cette conformité.
9. Les données du marché présentées dans le rapport ont été tirées des transactions immobilières obtenues au bureau de la publicité des droits, lesquelles sont considérées comme étant fiables. Au besoin, nous avons apporté un complément d'enquête en déployant des efforts raisonnables de vérification.
10. Les données fournies par le client sont susceptibles d'être utilisées de façon confidentielle, à des fins d'analyse ou de rédaction de documents subséquents indépendants de celui-ci, par un ou des évaluateur(s) membre(s) de GDA Québec inc.

11. La rémunération pour la confection de ce rapport exclut les frais et la rémunération reliés à la préparation du témoignage et au témoignage lui-même devant les tribunaux, ces derniers devant être négociés en sus. La réserve qui précède ne peut cependant faire obstacle aux pouvoirs des tribunaux de permettre l'utilisation de ce rapport aux fins d'administration de la justice.
12. Dans la mesure où la valeur recherchée a été scindée entre une indication de valeur pour le terrain, pour les bâtiments et pour les améliorations au sol, cette répartition de la valeur entre ces éléments composites n'est valable qu'à la lumière du but et de la fin de l'évaluation recherchée et ne peut être utilisée dans une fin et un but différents.
13. Les données contenues dans ce rapport ne peuvent être utilisées que par le mandant qui en est le destinataire et qui est le client de l'évaluateur agréé. Ces données ne peuvent être utilisées que pour les fins pour lesquelles elles ont été recueillies.

Annexe C

Zonage – grille des spécifications



GRILLE DES SPÉCIFICATIONS : FEUILLETS DES USAGES		Feuille A.2						
GROUPE D'USAGE	CLASSES D'USAGES	RÉFÉRENCE AU RÉGLEMENT	Zones agroforestières (5 ha) AFA					
			1	2				
HABITATION (H)	1 ^o Faible densité (unifamiliale isolée)	4.4.1	*	*				
	2 ^o Moyenne densité (unifam, jumelée, bifam, isolée)	4.4.1						
	3 ^o Haute densité	4.4.1						
	4 ^o Maison mobile ou unimodulaire	4.4.1						
	5 ^o Résidence agricole	4.4.1	*	*				
	6 ^o Résidence saisonnière ou chalet	4.4.1	*	*				
	7 ^o Habitation collective	4.4.1						
COMMERCES ET SERVICES (C)	COMMERCES LÉGERS							
	1 ^o Services personnels, professionnels, financiers	4.4.2.1						
	2 ^o Commerces de voisinage	4.4.2.1						
	COMMERCES INTERMÉDIAIRES							
	1 ^o Établissement d'hébergement	4.4.2.2						
	2 ^o Restaurant	4.4.2.2						
	3 ^o Bar, discothèque et activités diverses	4.4.2.2						
	4 ^o Service automobile	4.4.2.2						
	5 ^o Autres véhicules et appareils motorisés	4.4.2.2						
	6 ^o Vente de marchandises d'occasion	4.4.2.2						
	7 ^o Autres commerces de détail et services	4.4.2.2						
	COMMERCES LOURDS							
	1 ^o Service de machinerie lourde	4.4.2.3						
	2 ^o Équipements et produits de la ferme	4.4.2.3						
	3 ^o Commerce d'envergure	4.4.2.3						
	4 ^o Entreposage et commerce de gros	4.4.2.3						
	5 ^o Atelier d'entrepreneurs généraux, spécialisés	4.4.2.3						
6 ^o Centre de jardinage et d'aménagement	4.4.2.3							
INDUSTRIE (I)	1 ^o Industrie légère sans incidence	4.4.3.1						
	2 ^o Industrie légère avec incidence	4.4.3.2						
	3 ^o Industrie lourde	4.4.3.3						
COMMUNAUTAIRE (P)	1 ^o Administration publique	4.4.4						
	2 ^o Services médicaux et sociaux	4.4.4						
	3 ^o Éducation et garde d'enfants	4.4.4						
	4 ^o Religion	4.4.4						
	5 ^o Autres	4.4.4						
UTILITÉ PUBLIQUE (U)	1 ^o Transport	4.4.5						
	2 ^o Asséchoir et égout	4.4.5	*					
	3 ^o Élimination et traitement des déchets	4.4.5						
	4 ^o Électricité et télécommunication	4.4.5						
RÉCRÉATION (Rec)	1 ^o Loisir municipal et culture	4.4.6						
	2 ^o Récréation extensive	4.4.6						
	3 ^o Récréation intensive	4.4.6						
	4 ^o Récréation commerciale	4.4.6						
	5 ^o Récréation axée sur les véhicules motorisés	4.4.6						
AGRICULTURE, FORÊT ET EXTRACTION (A)	1 ^o Culture du sol et des végétaux	4.4.7	*	*				
	2 ^o Élevage à forte charge d'odeur	4.4.7	*	*				
	3 ^o Autres types d'élevage	4.4.7	*	*				
	4 ^o Exploitation forestière	4.4.7	*	*				
	5 ^o Extraction	4.4.7						
USAGES SPÉCIFIQUEMENT	PERMIS							
	EXCLUS							
AMENDÉMENTS	Numéro(s) du(des) règlement(s)							
NOTES								

N.B. Il est important de retiens au texte réglementaire pour établir la conformité d'une demande de permis.

GRILLE DES SPÉCIFICATIONS : FEUILLETS DES NORMES		Feuille B-2								
DISPOSITIONS APPLICABLES		RÉFÉRENCE AU RÉGLEMENT	Zones agroforestières (5 ha) A/fa							
			1	2						
USAGES COMPLÉMENTAIRES À L'HABITATION	Usages complémentaires de services	7.3.1	-	-						
	Entreprise artisanale	7.3.2.1	-	-						
	Logement supplémentaire à usage familial	7.3.2.3	-	-						
	Autre logement supplémentaire	7.3.2.4	-	-						
	Gîte touristique	7.3.2.5	-	-						
	Bâtiment agricole complémentaire	7.4	*	*						
NORMES RELATIVES À L'IMPLANTATION DU BÂTIMENT PRINCIPAL	Marge de recul avant minimale (mètre)	6.2.2.1	10	10						
	Marge de recul avant maximale (mètre)	6.2.2.2	-	-						
	Normes relatives à l'alignement	6.2.2.3	-	-						
	Marge de recul latérale minimale (mètre)	6.2.3	3	3						
	Somme des marges de recul latérales (mètre)	6.2.3	7	7						
	Marge de recul arrière minimale (mètre)	6.2.4	10	10						
	Marge de recul / réseau routier supérieur	6.2.5	-	-						
	Marge / lac ou cours d'eau	6.2.6	*	*						
NORMES RELATIVES AUX CARACTÉRISTIQUES DES BÂTIMENTS PRINCIPAUX	Indice d'occupation du sol (%)	6.1.3	15	15						
	Superficie au sol minimale	6.3.1.1	*	*						
	Façade et profondeur minimale	6.3.1.2	*	*						
	Hauteur minimale (en étage)	6.3.2.1	1	1						
	Hauteur maximale (en étage)	6.3.2.1	2	2						
	Hauteur maximale (en mètre)	6.3.2.1	10	10						
	Symétrie des hauteurs	6.3.2.3	-	-						
NORMES D'AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR	Nombre de logements maximum/bâtiment	6.3.4.2	1	1						
	Normes / abattage d'arbres	9.3.3.2	-	-						
	Entreposage extérieur	9.7	*	*						
	Espaces tampons	9.8.1	-	-						
NORMES À CARACTÈRE ENVIRONNEMENTAL	Normes / réseau routier supérieur	11.2.4	-	-						
	Normes / protection des rives et du littoral	13	*	*						
	Normes / zone inondable	14	-	-						
	Normes / protection du couvert forestier	15	*	*						
	Normes / zone de mouvement de terrain	17.2	-	-						
NORMES PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONE AGRICOLE	Protection des talus	17.3	*	*						
	Normes / nouvelles résidences	20.1	*	*						
	Normes applicables aux installations d'élevage	16	*	*						
	Droit acquis pour autorisation CPTAQ	21.14	*	*						
	Normes / abri forestier	7.5.3	*	*						
	Normes / kiosques de produits agricoles	8.2.5	*	*						
AUTRES LOIS, RÉGLEMENTS OU NORMES APPLICABLES	Loi sur la protection du territoire agricole		*	*						
	Autre		-	-						
NORMES SPÉCIALES										
AMENDEMENTS	Numéro(s) du(des) règlements		196	196						
NOTES										

N.B. : Il est important de référer au texte réglementaire pour établir la conformité d'une demande de permis.

