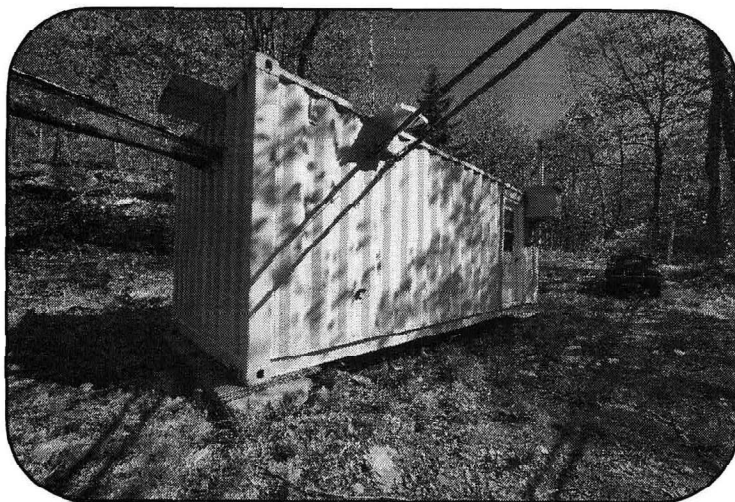


2.4.3.2 Station de pompage (conteneur)



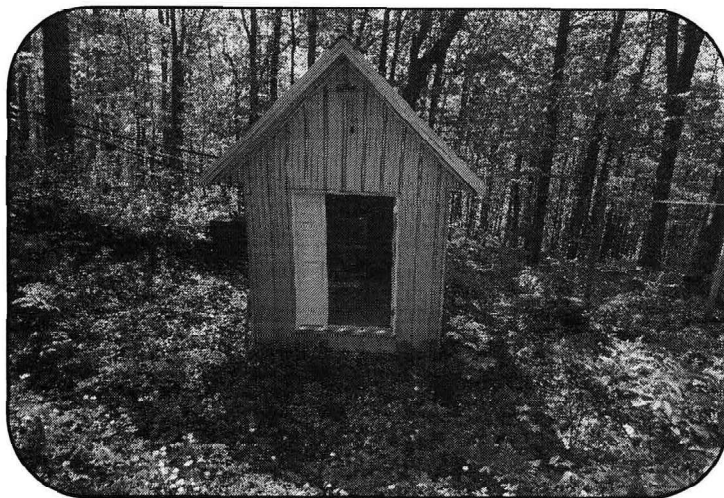
DESCRIPTION DE LA STATION DE POMPAGE

Année de construction	:	2017 (conteneur)
Dimensions	:	8,0' X 20,0'
Nombre d'étage	:	1 étage
Fondation	:	piliers
Charpente	:	Acier
Toiture	:	Acier
Portes	:	Acier
Revêtement extérieur	:	Acier
Divers	:	Chauffage aérotherme électrique

Commentaires et état général du bâtiment

Bonne condition, bâtiment isolé et chauffé.

2.4.3.3 Station de pompage #2



DESCRIPTION DE LA STATION DE POMPAGE

Année de construction	:	2017
Dimensions	:	8,0' X 12,0'
Nombre d'étage	:	1 étage
Fondation	:	piliers
Charpente	:	Bois
Toiture	:	Tôle
Portes	:	Acier
Revêtement extérieur	:	Tôle
Divers	:	Fini intérieur contreplaqué

Commentaires et état général du bâtiment

Bonne condition, bâtiment isolé.

2.4.3.4 Autres bâtiments

Hangar 15.0' x 30.0'

Vieille grange sans grande valeur

Chalet abandonné à démolir aucune valeur

2.4.4 Équipements acéricoles

- Tubulures 6 000 entailles (2010 et 2017)
- Pompe 2 x 3.0 HP, 1 x 7.5 HP avec séparateur (modulaire 2000), 1 relacheur
- Relacheur hybride
- Bassins en acier inoxydable, 1 x 500 g, 2 x 1200 g, 1 x 1500 gallons, 1 x 2500 gallons et 4 x 300 g en plastique
- Évaporateur (2013) au bois 4 x 14, et bouilleuse à l'huile 30" x 72", aussi des panes de remplacements;
- Machine à laver;
- Bulk tank;
- Équipements divers(tracteur County 754 1973) , bull Case 350 (1973), souffleuse, gratte et autres;

Commentaires et état général des équipements

Équipements standards avec un entretien normal. La tubulure a été remplacée en partie en 2017 soit pour 3500 entailles.

2.5 ÉVALUATION MUNICIPALE

Type de propriété	:	Terre à bois (rang Lizotte)	Érablière (rang 2)
Matricule	:	1204-64-1300	1304-29-4575
Années du rôle	:	2022-2023-2024	2022-2023-2024
Date du marché	:	01/07/20	01/07/20
Proportion médiane	:	91%	91%
Facteur comparatif	:	1.10	1.10
Terrain	:	120 500 \$	442 100 \$
Bâtiment	:	0 \$	34 600 \$
Total	:	120 500 \$	476 700 \$
Taxes foncières (2023)	:	N/D	1 076.67 \$
Taxes scolaires (2022-2023)	:	97.79 \$	462.54 \$

2.6 SERVICES MUNICIPAUX

Service d'eau	:	Puits de surface
Service sanitaire	:	Installation non conforme
Borne-fontaine	:	Non
Recouvrement de la rue	:	Gravier
Bordure et/ou trottoir	:	Fossé
Éclairage	:	Non
Gaz naturel	:	Non
Service à proximité :		
Dépannage	:	± 5 km
École	:	± 5 km
Supermarché	:	± 30 km
Centre commercial	:	± 30 km
Transport en commun	:	Victoriaville
		Aucun

Les installations sanitaires sont hors normes, mais nous avons observé qu'il est très fréquent que dans la plupart des érablières, celles-ci ne sont pas conformes. Nous n'avons donc soustrait aucun montant afin de rendre celles-ci conformes. Advenant le cas où la municipalité obligerait le propriétaire à se conformer aux normes environnementales, le coût des installations devra être soustrait de la valeur marchande.

2.7 ZONAGE

Selon les informations recueillies auprès des municipalités, la propriété est située dans une seule zone, soit en zone agricole.

Selon le règlement de zonage, l'usage actuel est autorisé. Donc, la propriété est conforme et règlementaire aux normes de la municipalité.

Il est de la responsabilité du propriétaire ou d'un éventuel acheteur de valider les usages avec la municipalité directement advenant une transaction ou un changement d'usage afin de s'assurer que le tout est pleinement conforme. Une non-conformité pourrait influencer la valeur émise.

2.8 RISQUE ENVIRONNEMENTAL

Notons qu'aucune étude environnementale ne nous a été fournie lors de la visite des lieux. Par la même occasion, nous n'avons pas observé d'éléments pouvant affecter l'environnement de notre propriété sous étude. De plus, nous pouvons constater que l'environnement immédiat de notre propriété semble peu risqué considérant le type de propriété avoisinante. Il est à noter que les présents commentaires sont notre opinion et qu'il ne s'agit d'en aucun cas d'une expertise professionnelle. Par conséquent, advenant qu'une étude environnementale soit effectuée, tous les commentaires émis ne sont plus valides et cette expertise environnementale prévaut.

2.9 USAGE LE MEILLEUR ET LE PLUS PROFITABLE

L'usage le meilleur et le plus profitable d'un terrain se définit comme étant l'utilisation la plus probable permettant au terrain d'atteindre sa valeur la plus élevée ou de produire le rendement net le plus élevé, à la date de l'évaluation.

Les facteurs à considérer dans l'analyse et le choix du meilleur et plus profitable usage d'un terrain sont généralement les suivants:

- Localisation du terrain, accès et voisinage (facteurs environnants).
- Forme, dimensions, superficie et topographie du terrain (facteurs physiques).
- Zonage et disponibilité des services municipaux (facteurs légaux).
- Offre et demande, tendances du marché (facteurs économiques).

L'usage optimal d'un terrain doit donc être défini en fonction de chacun des facteurs précités tels qu'ils existent au moment de l'évaluation. Cet usage en sus doit être probable et réalisable sans être spéculatif ou conjoncturel.

Conformément au voisinage et au zonage qui prévaut à la date de cette évaluation, l'utilisation de l'immeuble à des fins **agricoles (acéricoles)** représente l'usage le meilleur et le plus profitable.

SECTION III MÉTHODOLOGIE

3.1 MÉTHODES D'ÉVALUATIONS

Ce rapport d'évaluation est préparé dans le but d'identifier la valeur marchande actuelle de l'emplacement, et ce, en date du 26 mai 2023.

3.1.1 Valeur marchande des actifs corporels (terrain/érablière)

Il existe quatre (4) méthodes différentes en évaluation immobilière afin d'estimer la valeur marchande la plus probable d'un emplacement.

a) Méthode de comparaison (Moyen de preuve directe)

" Elle est reliée aux données directes du marché, c'est-à-dire aux ventes de terrains similaires, et permet de mesurer par comparaison la valeur de l'emplacement à évaluer. " 1

" La méthode de parité consiste :

- 1 ° À rechercher sur le marché immobilier local des mutations à titre onéreux, sincères et s'appliquant à des terrains présentant une situation et une configuration similaires à celles du bien à évaluer ;*
- 2 ° À déterminer le prix moyen qui ressort de ces mutations ;*
- 3 ° À appliquer au terrain à expertiser ce prix moyen selon l'unité de mesure choisie. " 2*

La méthode de parité se fonde sur le principe de substitution qui veut qu'un acquéreur informé ne paie pas plus cher pour un terrain que le prix exigé sur le marché avoisinant pour un emplacement d'attrait similaire. La méthodologie est la même pour un terrain, un bâtiment ou un immeuble.

¹ Ministère des Affaires municipales, Principes et concepts généraux en évaluation foncière, Réimpression 1987, Volume I, p. 8/2.

² Desjardins, Jean-Guy, Traité de l'évaluation foncière, 1992, p.153.

b) Méthode de répartition ou de soustraction (Moyen de preuve indirecte)

“ Par cette méthode, on alloue une valeur à un bâtiment impliqué dans une vente récente d'immeuble. On soustrait cette valeur du prix de la transaction, établissant ainsi la valeur du terrain de l'immeuble comparable. ” ³

“ Méthode de répartition

On étudiera la répartition entre la valeur du terrain et la valeur totale de l'immeuble afin de dégager, le cas échéant, un rapport caractéristique découlant de cette répartition et on appliquera cette relation type, exprimée en pourcentage, au bien immobilier faisant l'objet de l'expertise (...)

Méthode de soustraction

La méthode de soustraction consiste à distraire du prix de vente récent d'un immeuble la valeur des bâtiments et des améliorations et à affecter le reste du prix de vente à la valeur probable de l'emplacement de la propriété vendue. ” ⁴

Cette méthode se base sur le principe de contribution voulant que les éléments constituant d'une propriété contribuent à la valeur totale d'un immeuble. Celle-ci s'applique lorsqu'aucune vente comparable n'est disponible et elle ne sert souvent que de moyen de vérification. Sa précision diminue en fonction de la dépréciation accordée aux bâtiments et aux autres améliorations.

c) Méthode du revenu résiduel (Moyen de preuve indirecte)

“ C'est l'application pratique du principe du surplus de productivité ou de la théorie des agents de production selon lesquels un revenu résiduaire est attribué au terrain en fonction de l'utilisation optimale ; ce qui, par capitalisation, indique la valeur de cet emplacement. ” ⁵

“ La méthode d'évaluation par le revenu résiduel a pour fondement la notion de potentiel de constructibilité de sol en relation avec ce qui est, ou peut être, autorisé en vertu de la réglementation d'urbanisme en vigueur. Elle consiste à rechercher la part représentée par le prix de revient du terrain dans le prix de vente de l'immeuble, plus précisément la dépense qui peut être supportée à ce titre, pour que l'opération de construction puisse être commercialisée dans de bonnes conditions. ” ⁶

Cette méthode est utilisée lorsqu'il n'y a pas suffisamment de ventes comparables sur le marché.

³ Ministère des Affaires municipales, Principes et concepts généraux en évaluation foncière, Réimpression 1987, Volume I, p. 8/2.

⁴ Desjardins, Jean-Guy, Traité de l'évaluation foncière, 1992, p.154

⁵ Ministère des Affaires municipales, Principes et concepts généraux en évaluation foncière, Réimpression 1987, Volume I, p. 8/2

⁶ Desjardins, Jean-Guy, Traité de l'évaluation foncière, 1992, p.155

d) Méthode de lotissement (Moyen de preuve indirecte)

*“ Elle consiste en l’application du principe de la méthode du cout à l’évaluation d’un terrain vague en projetant une subdivision hypothétique de lots sur l’emplacement et en évaluant ce dernier par le calcul du profit net pouvant résulter de ce lotissement anticipé. ”*⁷

*“ La méthode de lotissement consiste à projeter un lotissement hypothétique à partir d’une terre non subdivisée. ”*⁸

La méthode de lotissement est utilisée pour évaluer de vastes terrains ayant un potentiel d’aménagement imminent et lorsqu’on ne dispose pas de données du marché.

Choix de la méthode :

La méthode de répartition ou de soustraction ne sert souvent que de moyen de vérification, et il peut être nécessaire de rechercher une confirmation additionnelle par l’utilisation de la méthode de parité. La méthode du revenu résiduaire est d’application difficile et délicate et, en général, n’est utilisée que pour des immeubles à revenus. La méthode de lotissement devrait être utilisée seulement lorsqu’il est impossible de recourir à la méthode de parité ou lorsque cette dernière entraîne des résultats peu probants.

Considérant que nous disposons de suffisamment de données comparables sur le marché, la **méthode de comparaison** (moyen de preuve directe) se révèle la preuve par excellence dans la recherche de la valeur marchande la plus probable. Celle-ci repose sur le principe de substitution qui veut qu’un acquéreur avisé ne paie pas plus pour un immeuble que ce qu’il en coûterait pour un autre possédant les mêmes caractéristiques.

On trouvera aux pages suivantes, l’analyse du terrain selon la **méthode de comparaison**.

⁷ Ministère des Affaires municipales, Principes et concepts généraux en évaluation foncière,

⁸ Réimpression 1987, Volume I, p. 8/2

SECTION IV MÉTHODE DE COMPARAISON

4.1 VALEUR TERRE À BOIS/ÉRABLIÈRE

Valeur selon la méthode de comparaison

La propriété à l'étude est située sur un terrain dont l'environnement immédiat est zoné agricole. Pour appliquer la méthode de comparaison, l'évaluateur immobilier doit analyser et comparer les ventes de propriétés similaires à la propriété sujette et ce, dans le but d'être acquis pour les mêmes fins. Cette méthode est particulièrement efficace et digne de confiance lorsqu'on peut analyser une quantité suffisante de données fiables et précises. Nous sommes d'avis, cependant, que la qualité de l'analyse des ventes représente un facteur plus important que la quantité des ventes analysées.

Nous avons alors recherché des ventes de propriétés devant satisfaire certains critères avant de procéder à la cueillette des données, à savoir :

- la propriété doit être de type acéricole, pour l'analyse complète de la propriété;
- La propriété doit faire l'objet d'une transaction "à distance", c'est-à-dire que le vendeur et l'acheteur n'ont aucun lien de parenté et n'ont pas d'intérêt commun;
- la période d'échantillonnage a été fixée entre 2020 à aujourd'hui pour les ventes d'érablières et de terre à bois.

Les recherches effectuées ont permis d'identifier onze (11) ventes d'érablières, afin d'établir un taux à l'entaille que nous appliquerons à la totalité de l'emplacement. Les recherches nous ont permis aussi de répertorier six (6) ventes de terres à bois, afin d'établir un taux à l'acre pour la superficie de forêt exclue de l'acéricole.

Les tableaux qui apparaissent, aux pages suivantes, présentent un résumé des transactions relevées. Bien que certaines ne sont pas dans le secteur immédiat, il faut noter que ce genre de ventes est plutôt restreint et qu'il est très difficile d'obtenir des informations détaillées et exactes sur les composantes de la vente (bâtiment, équipement, contingent, # entailles, composition, etc.).

TABLEAU DE VENTES D'ÉRABLIÈRES

No	Date / # Enregist.	Ville	Localisation Lots	Superficie (acre)	Nombre d'entailles	Prix de vente	PV indexé et ajusté (5.0%/an)	Taux unitaire (entaille)	Remarques
1	19-07-21 26 519 316	Inverness	rg 5E Rang 5 660 444	4.0	550	120 000 \$	130 650 \$	237.55 \$	Érablière avec contingent 1132 livres, 550 entailles tout équipés sur tubulures, Cabane à sucre, station de pompage, remises. Érables à sucre à 98%, plaines 2%
2	21-07-21 26 513 559	Irlande	ch. Cruteau 6 234 710	23.1	3 250	490 000 \$	533 351 \$	164.11 \$	Érablière 3 250 entailles, contingent 13 900 livres.
3	21-06-21 26 425 583	Ste-Sophie d'Halifax	Rte Ste-Sophie 5 893 109	47.0	1 300	297 000 \$	324 514 \$	249.63 \$	Bâtiment et érablières 247 000 \$, équipement 50 000 \$. Érablière de 1300 entailles, contingent de 3819 lbs.
4	12-10-21 26 730 033	St-Pierre-Baptiste	Rang 2 5 659 433	95.4	8 500	1 100 000 \$	1 184 944 \$	139.41 \$	8500 entailles, 20 754 livres de contingent. Tubulure : 4100 entailles 4 ans 730 entailles 3 ans 300 entailles 1 an 2600 entailles 10 ans CABANE: Dimensions: 60' x 24' incluant partie habitable de 24' x 24' Année de construction (présumée 1989, décision CPTAQ # 227281) : inconnue agrandie en 2011 EQUIP. TRANSFORMATION Évaporateur: 5 x 15, panne avec plis de 7,5 pouces 2014, 5 panes Osmose Éconox 3 membranes 2019 Relâcheur 2019 Abri à bois 20' x 36' en tôle, sur dalle de béton, construction +/- 2005. Hauteur 14'
5	08-02-21 26 048 981	Chesterville	2700 rg Roberge 5 146 020	21	1 300	170 000 \$	188 889 \$	145.30 \$	Érablière de 1300 entailles, inclut 10 000 \$ en équipement, cabane à sucre de 770 pi², construite en 2005 et en bonne condition. Non exploité depuis 2012. Pas de contingent.
6	18-05-21 MLS. 26386574	St-Norbert	Rte Ste-Sophie 5 892 418, 5 893 109	46	1 350	297 000 \$	219 444 \$	162.55 \$	Cabane à sucre de 1250 pi² avec section chalet construit en 1992, tubulures et équipements de qualité et récent. Prix vente ajusté à 200 000\$ afin de tenir compte de seulement l'érablière sans logement.
7	08-11-21 26 799 669	Irlande	Route 165 6 234 75, 6 236 701		1 500	144 000 \$	154 600 \$	103.07 \$	Petite érablière de + 1500 entailles sans cabane à sucre et sans contrat de contingent. Inclus système de pompage pour tubulure. Acquis par un acériculteur. Reste de la terre est en zone humide et boisée.
8	20-01-23 27 815 253	St-Julien	4e rang 5 691 400	162	3 500	375 000 \$	380 104 \$	108.60 \$	Érablière de ± 3500 entailles avec cabane à sucre et contrat de contingent de 8 520 livres. Inclus équipements acéricole. Conditions moyennes.
9	12-10-22 27 619 456	St-Ferdinand	Rang 2 6 234 383	217	5 000	1 000 000 \$	1 027 222 \$	205.44 \$	Érablière de ± 5000 entailles avec cabane à sucre et contrat de contingent. Inclus équipements acéricole. Bonne condition.
10	25-08-21	Sainte-Agathe de Lotbinière	Rte Gosford Ouest 5 834 391	91.7	1 695	405 000 \$	438 919 \$	258.95 \$	32 acres de terre en culture (165 000\$ selon l'acheteur), 1695 entailles, 5857 livres de contingent. Équipement de récolte seulement. Tubulure de 4-5 ans. Pas de séparateur. Pas de cabane.
11	26-08-21	Sainte-Agathe de Lotbinière	Rte des Vallons 6 447 790	38.0	3 624	449 500 \$	487 083 \$	134.40 \$	38.03 acres en érablière, 3190 entailles, 15 209 livres de contingent. Vieille cabane à sucre en tôle, évaporateur D&G 3' x 10', osmose Lapiere 2 membranes, station de pompage, équipement vacuum, 4 réservoirs (1200, 2 x 1000 et 650 gallons).

TABLEAU DE VENTES DE TERRES À BOIS

No	Date / # Enregist.	Vendeur Acheteur	Ville	Localisation Lots	Superficie (acre)	Prix de vente	PV indexé et ajusté (5.0%/an)	Taux unitaire (acre)	Remarques
1	30-06-20 25 502 659	Campagna, Jean-Paul Campagna, Albert	Chesterville	rg Campagna 5 146 512	75	120 000 \$	137 433 \$	1 837 \$	Boisé mixte
2	02-03-22 27 056 922	Dion, Gilles 9459-6178 Quebec Inc.	Inverness	rg 8E Et 9E Rang 5 834 516	157	220 000 \$	233 567 \$	1 486 \$	Terre à bois. terre enclavé.
3	25-03-22 27 112 211	Savoie, Lucille Grenier, Francois	Saint-Norbert- d'Arthabaska	rg 3E Rang 5 893 237	43	78 000 \$	82 561 \$	1 908 \$	Terre à bois, 35 % érablière.
4	06-04-22 27 140 450	Vigneault, Marcel Les Entreprises Ax S.E.N.C.	Plessisville (Paroisse)	rg 5E Rang Ouest 4 016 892	74	150 000 \$	158 542 \$	2 153 \$	Terre à bois, avec ligne haute-tension qui traverse le boisé.
5	27-04-22 27 190 181	Ferme Cledard S.E.N.C. Provencher, Jimmy	Chester-Est	rte Route 263 5 891 924, 5 891 927	115	350 000 \$	368 910 \$	3 198 \$	Terra à bois, dont les 2 lots sont séparés par la rivière. Potentielle acéricole 35 %
6	01-02-22 26 989 253	Gestion A. Gagne Inc. 9207-1463 Quebec Inc.	Princeville	rg 6E Rang 4 309 466	103	190 000 \$	202 535 \$	1 966 \$	Terre à bois mixte, la rivière Blanche traversant d'ouest en est la terre.

4.2 CONCLUSION ET VALEUR DE L'ÉRABLIÈRE ET TERRE À BOIS

En conclusion, et en tenant compte des ventes relevées, des recherches, de l'analyse effectuée et des caractéristiques du terrain à l'étude, nous sommes d'opinion de retenir la conclusion qui suit :

- Considérant que le zonage de notre propriété permet une utilisation à caractère agricole permettant l'usage acéricole et forestier ;
- Considérant que le sujet possède 6 000 entailles sur tubulures, une cabane à sucre, des équipements nécessaires à la production et un contingent de 21 871 livres, le tout sur une superficie de ± 57 acres;
- Considérant que les équipements acéricoles sont fonctionnels, mais pas récents et que la tubulure d'origine est de 2010 et 2017;
- Considérant que les ventes répertoriées se sont transigées entre 103,00\$/entaille et 260,00\$/entaille, mais que les ventes les plus représentatives ont été transigées à un taux moyen de ± 150,00 \$ entaille (130,00\$ à 200,00\$/entailles);
- Après analyse nous sommes d'avis que la tendance se situe aux environs de 150,00\$/entaille pour des érablières de tailles similaires, avec contingent et équipements comparables;

En considérant tous ces éléments, nous sommes d'opinion de retenir un taux unitaire de 150,00 \$/entaille pour les 6 000 entailles utilisées.

Ainsi, la valeur marchande de la propriété sous étude est de :

Érablière 6000 entailles @ 150,00\$/entaille = 900 000,00 \$

TERRE À BOIS

Pour la partie de forêt mixte, nous avons retenu six (6) ventes (voir tableau).

- Considérant que la superficie de la terre à bois est de ± 96 acres;
- Considérant que les terres à bois répertoriés ont été transigées entre 1500\$/acre et 3 000\$/acres;
- Considérant que les plantations ne sont pas mures, mais qu'il y a une bonne partie du boisé qui est mature avec feuillus et conifères;

En considérant tous ces éléments, nous sommes d'opinion de retenir un taux unitaire de 2000\$/acres à être appliqué à la superficie de ± 96 acres.

Ainsi, la valeur marchande de la terre à bois sous étude est de :

96 acres @ 2000,00\$/acres = 192 000,00 \$


Ainsi donc la valeur totale de la propriété est de

Érablière	+	Terre à bois	=	Valeur
900 000,00\$	+	192 000,00 \$	=	1 092 000,00 \$
		Valeur totale retenue =		1 092 000,00 \$

Considérant le résultat observé par la méthode de comparaison, nous estimons la valeur marchande actuelle des deux propriétés combinées à l'étude, en date du 26 mai 2023, à :

UN MILLION QUATRE-VINGT-DOUZE MILLE DOLLARS

1 092 000,00 \$



Yanick Proulx, é.a.
Évaluateur agréé

ANNEXE I

Dossier photographique

PHOTOS DU RANG 2, SAINT-FERDINAND



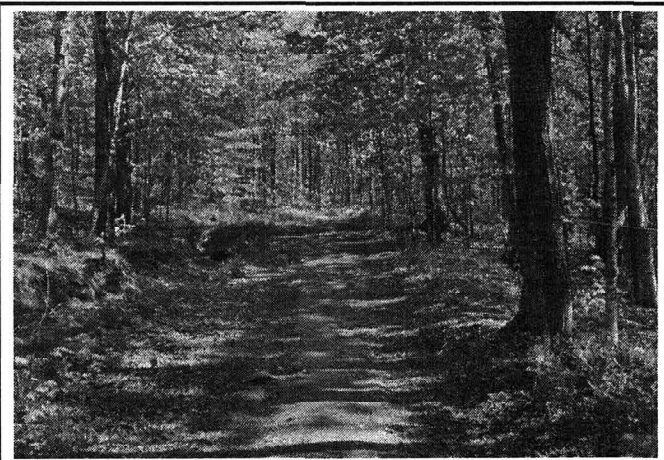
ÉRABLIÈRE



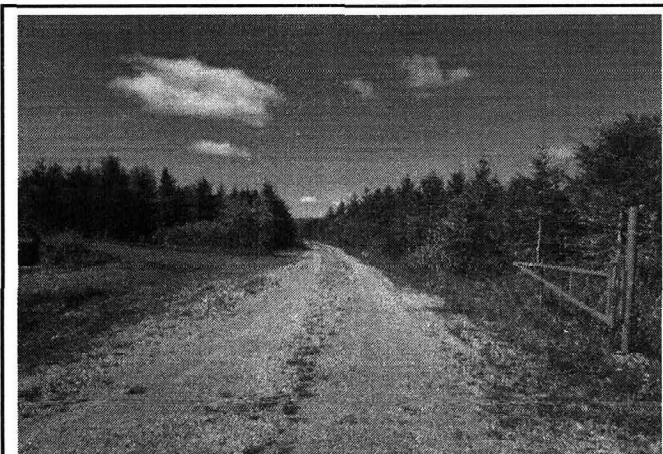
ÉRABLIÈRE



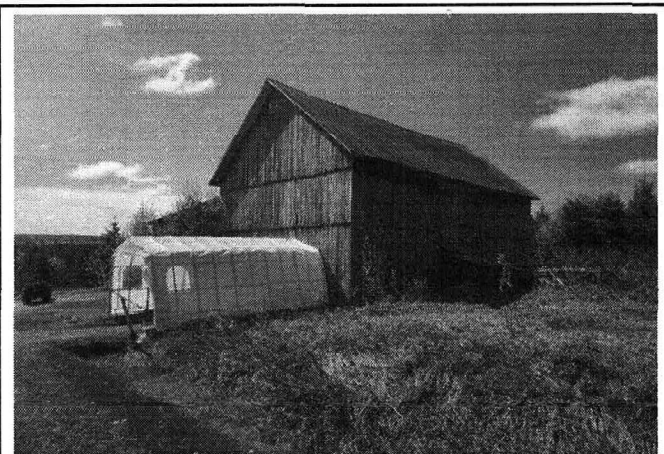
ÉRABLIÈRE



ÉRABLIÈRE



CHEMIN ACCÈS GRAVELÉ

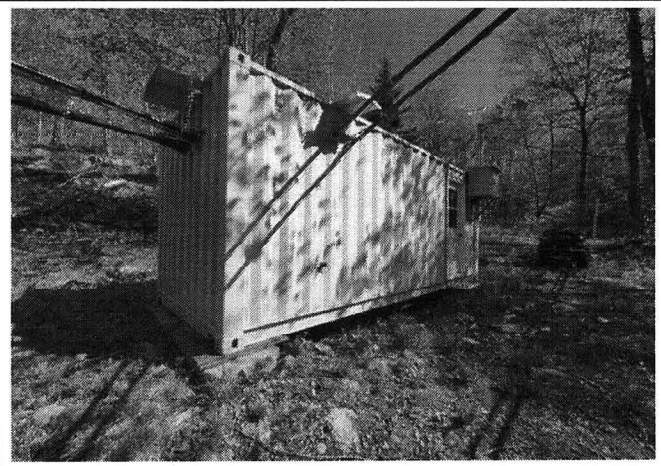


GRANGE

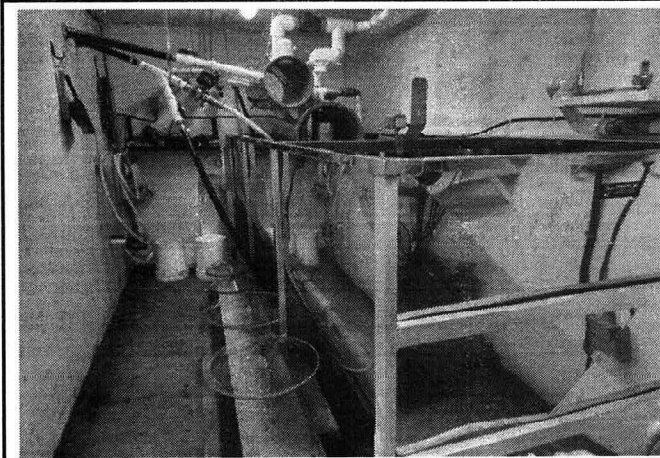
PHOTOS DU RANG 2, SAINT-FERDINAND



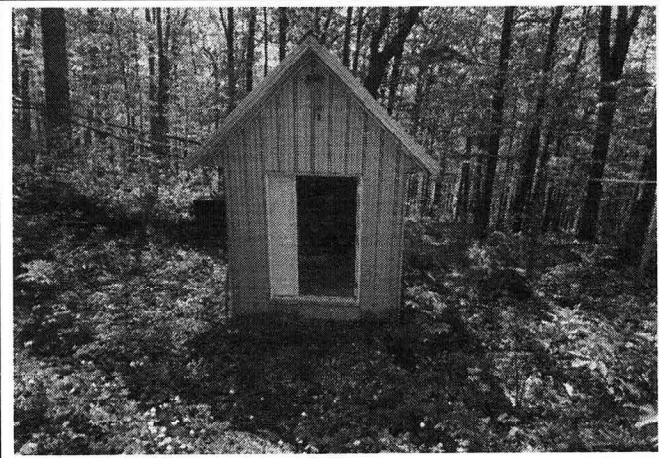
SÉPARATEUR (OSMOSE)



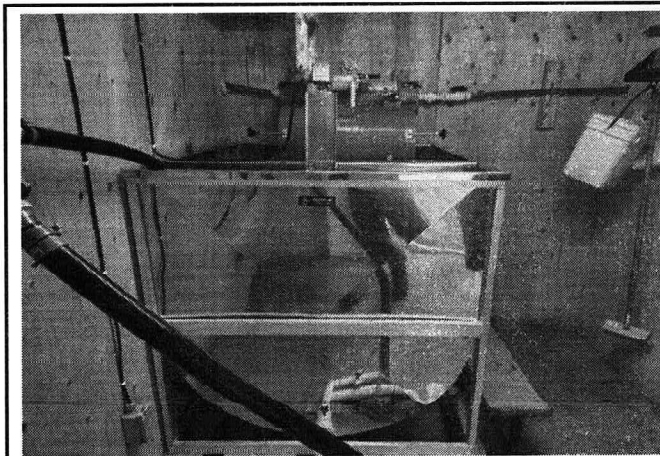
STATION DE POMPAGE #1



STATION DE POMPAGE #1



STATION DE POMPAGE #2

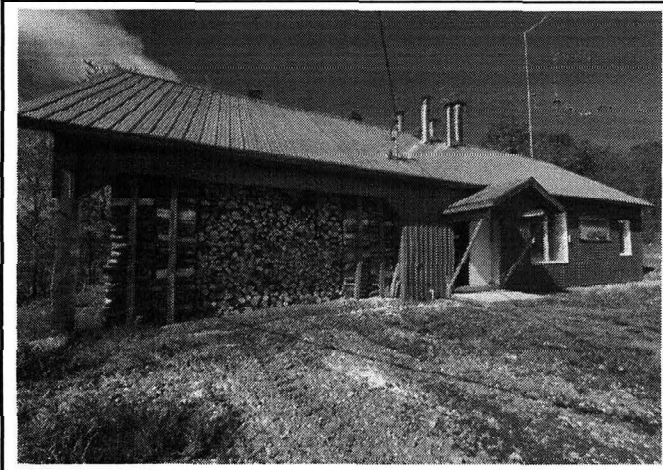


STATION DE POMPAGE #2

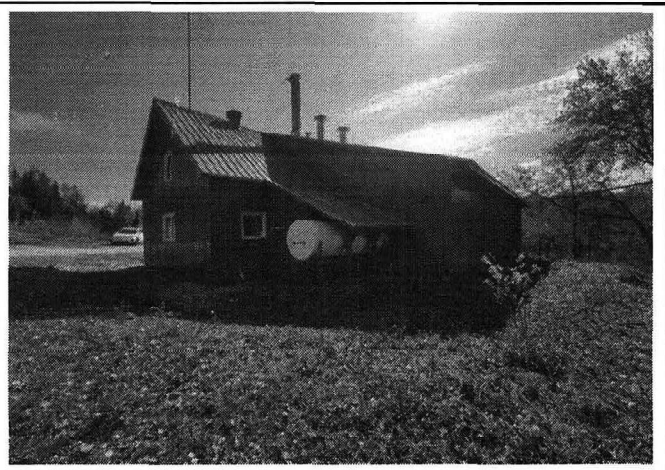


ÉRABLIÈRE

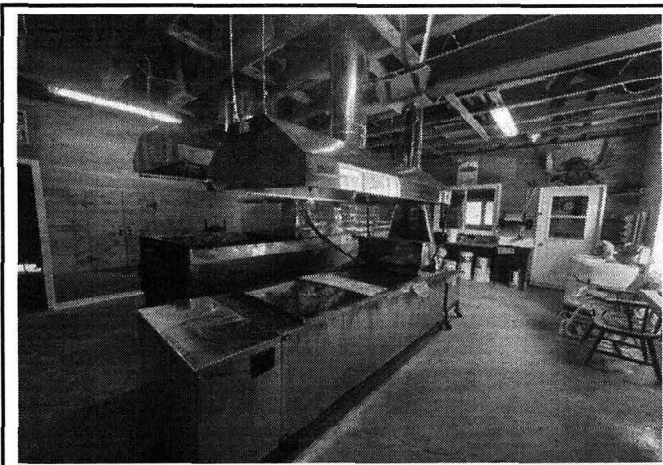
PHOTOS DU RANG 2, SAINT-FERDINAND



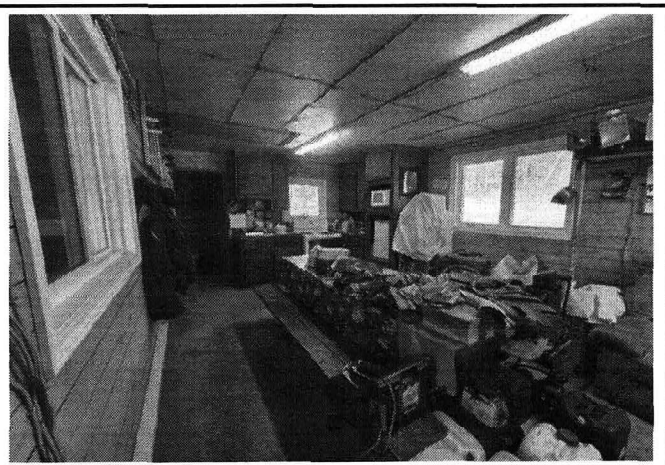
FAÇADE



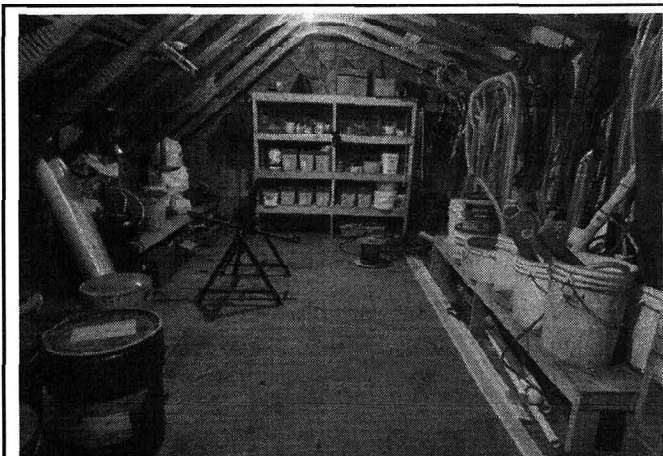
ARRIÈRE



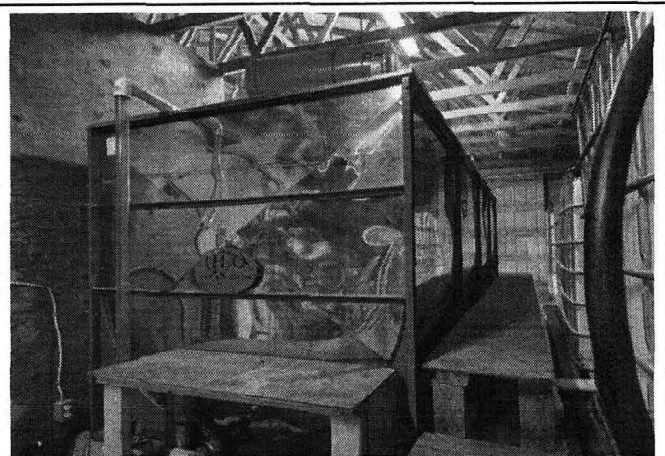
PRODUCTION ACÉRIQUE



CUISINE



ATTIQUE DE RANGEMENT



SECTION BASSINS