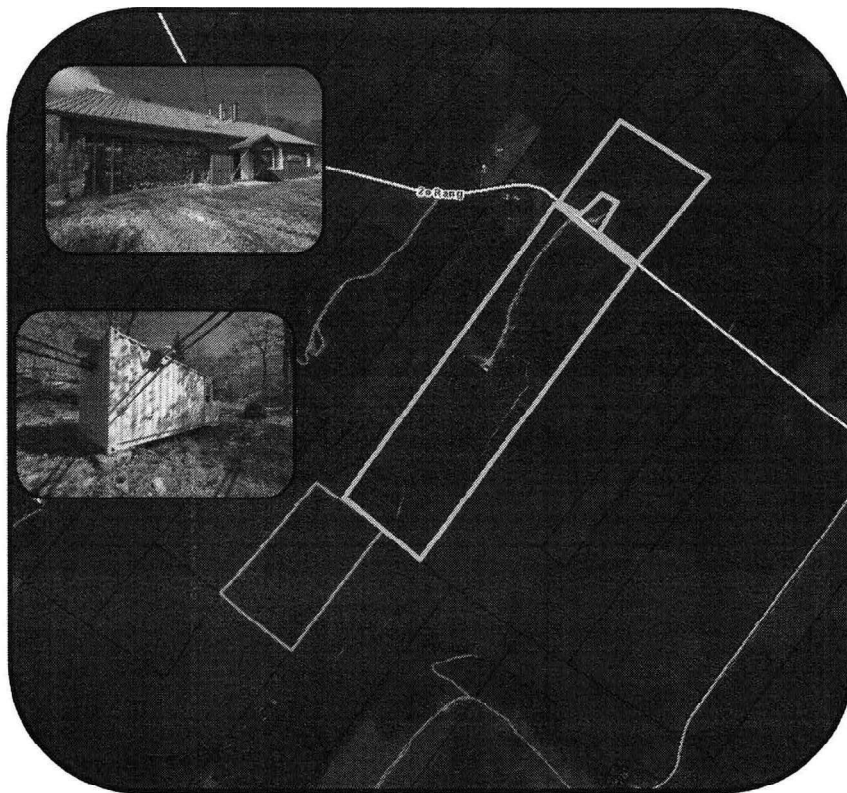


RAPPORT D'ÉVALUATION

VALEUR MARCHANDE ACTUELLE À DES FINS PERSONNELLES

Préparé pour



No dossier : V23-3442

26 mai 2023

Rang Lizotte ,Saint-Norbert et Rang 2, Saint-Ferdinand (Québec)

de Dugré & Associés
ÉVALUATEURS AGRÉÉS

103, rue de Bigarré, suite 116, bureau 203, Victoriaville (Québec) G6P 9P6, tél. : 819-752-4369

Victoriaville, le 1^{er} juin 2023

Objet : Valeur des propriétés situées aux :
Rang Lizotte, Saint-Norbert d'Arthabaska (Québec)
Rang 2, Saint-Ferdinand (Québec)

Monsieur,

Suite au mandat que vous nous avez confié, nous avons préparé un rapport d'évaluation concernant les propriétés désignées en rubrique et vous appartenant.

Ce rapport est préparé dans le but d'estimer la valeur marchande actuelle des deux propriétés à des fins personnelles.

Ayant considéré toute l'information disponible concernant ces deux propriétés, nous sommes d'opinion que la valeur marchande actuelle de celles-ci, en date du :

26 mai 2023

est de :

UN MILLION QUATRE-VINGT-DOUZE MILLE DOLLARS
(1 092 000,00 \$)

Il est à noter que la présente valeur exclut les taxes fédérales (TPS) et provinciales (TVQ).

Il est à noter que le délai de mise en vente pour ce type de propriété a été estimé entre **3 et 6 mois**, et ce, dans un contexte normal.

Les données disponibles ont été analysées selon le meilleur de nos connaissances, il a été raisonnablement tenté de vérifier tous les renseignements et aucun fait important n'a été négligé ni supprimé.


ATTESTATION

Nous attestons par la présente, au mieux de nos connaissances et de nos convictions, que :

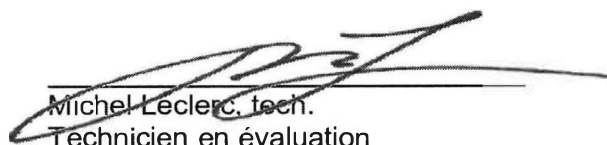
- le compte rendu des faits contenus dans le présent rapport est véridique et exact;
- les analyses, opinions et conclusions dans ce rapport sont véridiques et exactes;
- nous n'avons aucun intérêt actuel ou éventuel à l'égard du bien faisant l'objet du présent rapport et nous n'avons aucun lien personnel 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 évènement ultérieur;
- le rapport d'évaluation fut rédigé conformément aux règlements et normes de pratique professionnelle de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec;
- moi, Michel Leclerc, j'ai effectué le 26 mai 2023, une inspection personnelle de la propriété qui fait l'objet du présent rapport;

En terminant, je vous invite à communiquer avec moi pour tout renseignement additionnel que vous jugerez nécessaire.

Recevez, Monsieur l'expression de mes salutations distinguées.



Yanick Proulx, é.a.
Évaluateur agréé



Michel Leclerc, tech.
Technicien en évaluation

RÉSUMÉ DU RAPPORT D'ÉVALUATION

But du rapport	:	Estimation de la valeur marchande la plus probable, et ce, a des fins personnelles dans une condition normale.
Date d'évaluation	:	Le 26 mai 2023
Mandataire/propriétaire	:	
But du rapport	:	Il s'agit de deux propriétés qui sont contigües et situées dans deux municipalités. On retrouve une exploitation acéricole biologique de \pm 6000 entailles sur tubulures avec cabane à sucre et équipements complets incluant un contingent de 21 871 livres. Le tout sur deux emplacements d'une superficie totale de 153,30 acres.
Cadastre	:	5 891 814, 6 234 349 et 6 234 425, cadastre du Québec
Circonscription foncière	:	Arthabaska
Zonage	:	Agricole
Utilisation optimale	:	Agricole
Indication de la valeur	:	1 092 000,00 \$

TABLE DES MATIÈRES

SECTION I	GÉNÉRALITÉS	1
1.1	ÉTENDUE DU TRAVAIL D'ÉVALUATION	1
1.2	DÉFINITION DE LA VALEUR MARCHANDE	2
1.3	RÉSERVES ET HYPOTHÈSES DE BASE	2
SECTION II	DESCRIPTION GÉNÉRALE DE LA PROPRIÉTÉ	3
2.1	DESCRIPTION DU MILIEU DE LA PROPRIÉTÉ ET DE SON VOISINAGE	3
2.3	HISTORIQUE DU DROIT DE PROPRIÉTÉ	5
2.4	DESCRIPTION PHYSIQUE DE LA PROPRIÉTÉ	6
2.4.1	Terres	6
2.4.2	Améliorations d'emplacement	8
2.4.3	Bâtiments	8
2.4.3.1	Cabane à sucre	9
2.4.3.2	Station de pompage (conteneur)	11
2.4.3.3	Station de pompage #2	12
2.4.3.4	Autres bâtiments	12
2.4.4	Équipements acéricoles	13
2.5	ÉVALUATION MUNICIPALE	13
2.6	SERVICES MUNICIPAUX	14
2.9	USAGE LE MEILLEUR ET LE PLUS PROFITABLE	16

SECTION III	MÉTHODOLOGIE	17
3.1	MÉTHODES D'ÉVALUATIONS	17
3.1.1	Valeur marchande des actifs corporels (terrain/érablière)	17
SECTION IV	MÉTHODE DE COMPARAISON	20
4.1	VALEUR TERRE À BOIS/ÉRABLIÈRE	20
4.2	CONCLUSION ET VALEUR DE L'ÉRABLIÈRE ET TERRE À BOIS	23
ANNEXE		
ANNEXE I	DOSSIER PHOTOGRAPHIQUE	

SECTION I GÉNÉRALITÉS

1.1 ÉTENDUE DU TRAVAIL D'ÉVALUATION

- Le sujet : Ce rapport d'évaluation concerne une propriété de type acéricole biologique de 6 000 entailles sur tubulures, avec cabane à sucre et équipements complets et contingent de 21 871 livres. Le tout sur un emplacement de 153,30 acres.
- But et date de l'évaluation : Ce rapport est préparé dans le but d'identifier :
La valeur marchande actuelle de l'ensemble des 2 propriétés en date du 26 mai 2023.
- Cadastre : 5 891 814, 6 234 349 et 6 234 425, cadastre du Québec
- Circonscription foncière : Arthabaska
- Mandataire/propriétaire :
- Raison de l'évaluation : Cette évaluation est préparée suite à la demande de Monsieur afin d'émettre une opinion sur la valeur marchande actuelle, a des fins personnelles, de l'ensemble des deux propriétés, telle qu'elle a été décrite dans le présent rapport.

1.2 DÉFINITION DE LA VALEUR MARCHANDE

La valeur marchande d'une propriété est sa valeur d'échange sur un marché libre et ouvert à la concurrence, soit le prix le plus probable qui peut en être payé lors d'une vente librement consentie de part et d'autre, et où le vendeur et l'acheteur sont raisonnablement informés de la condition de ladite propriété, de l'utilisation qui peut en être faite, ainsi que des conditions prévalant sur le marché au moment de la transaction.

1.3 RÉSERVES ET HYPOTHÈSES DE BASE

La description légale de la propriété telle que fournie par le demandeur est présumée correcte.

Nous n'assumons aucune responsabilité pour des questions de caractère légal notamment en ce qui concerne les titres de propriété, lesquels sont considérés comme valables.

Ce rapport d'évaluation ne peut être utilisé que pour les fins auxquelles il a été produit et conformément au but de l'évaluation.

La responsabilité professionnelle du signataire se limite à l'original du présent rapport et aucune reproduction ou publication n'est autorisée sans son consentement écrit.

La description physique de la propriété a été réalisée suite à une inspection visuelle des lieux, des plans et/ou de toutes autres informations verbales fournies à l'évaluateur. Il ne s'agit pas d'un devis descriptif, mais plutôt d'une description sommaire.

Nous n'avons fait aucun arpentage de la propriété et n'assumons aucune responsabilité en rapport avec cette question. Les mesures, dimensions et autres renseignements de même nature ont été obtenus de différentes sources que nous croyons fiables. Les plans, croquis ou photos pouvant apparaître dans ce rapport sont inclus à titre informel seulement.

Les signataires n'assument aucune responsabilité en ce qui concerne les vices cachés de la propriété, le respect des normes de construction ou toutes exigences des autorités compétentes en matière d'environnement.

Nous jugeons fiables tous les autres renseignements inclus dans ce rapport, tels que ceux qui nous ont été fournis par les autorités municipales ou autres sources d'information, mais n'assumons aucunement la responsabilité de leur exactitude.

Ce rapport est préparé exclusivement pour le demandeur. Il ne peut être reproduit ni communiqué au public par quelque moyen que ce soit sans le consentement écrit et l'approbation de l'auteur et/ou du demandeur.

Les signataires de ce rapport déclarent n'avoir aucun intérêt présent ou anticipé dans la propriété évaluée.

Toute comparution ou témoignage devant une cour de justice en relation avec ce rapport d'évaluation devra faire l'objet au préalable d'une entente entre les signataires et le demandeur.

SECTION II DESCRIPTION GÉNÉRALE DE LA PROPRIÉTÉ

2.1 DESCRIPTION DU MILIEU DE LA PROPRIÉTÉ ET DE SON VOISINAGE

La localisation du terrain s'intègre dans un environnement composé en majorité de propriétés agricoles, situées dans un milieu principalement forestier. La propriété est localisée à environ ± 6 km du village de Trottier Mills et à 30 km du centre-ville de Victoriaville.

Les municipalités de saint-Norbert et de Saint-Ferdinand possède une population combinée actuelle de $\pm 3\ 500$ habitants. Il s'agit de municipalité à vocation principalement agricole et touristique, ayant une croissance démographique et économique assez faible. Cependant, on constate qu'il y a quelques nouvelles constructions résidentielles ou de Villégiatures en bordure du lac William à Saint-Ferdinand.

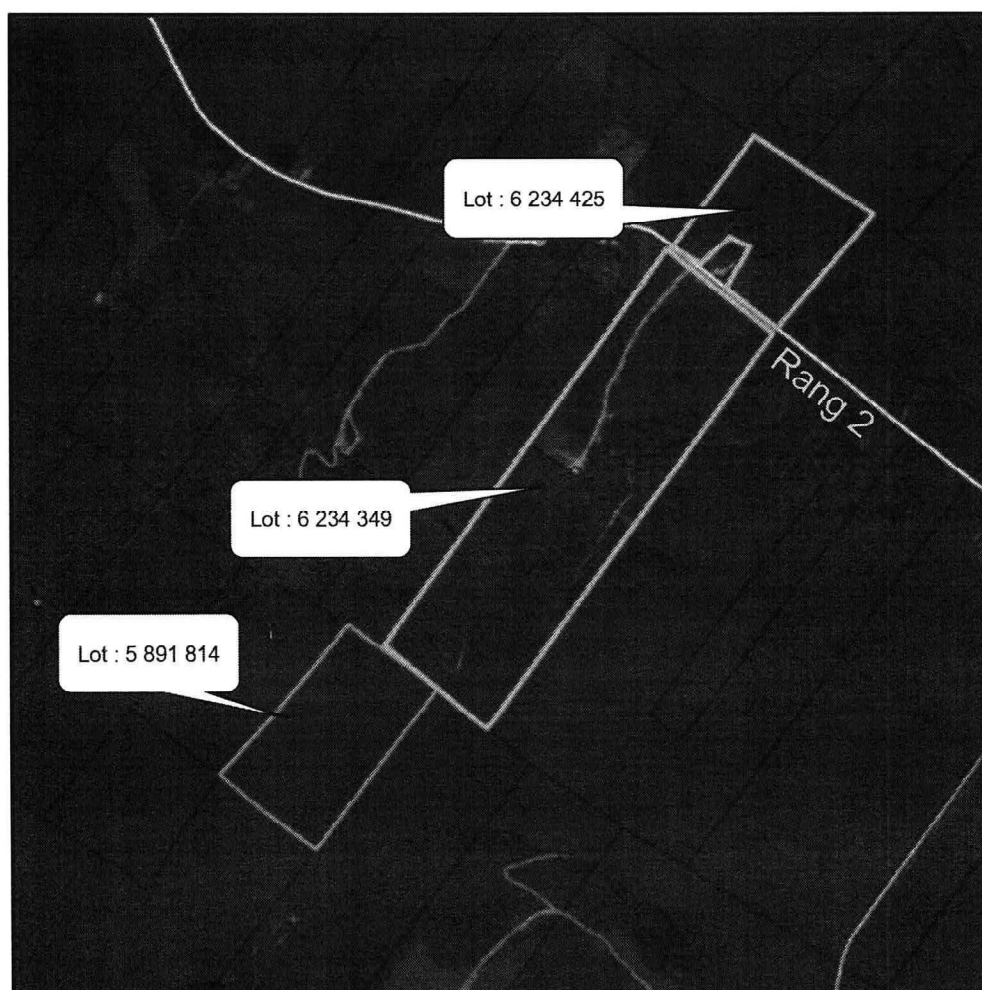
2.2 TENDANCES DU MARCHÉ LOCAL

Nous pouvons constater que l'activité agricole, dans le secteur immédiat, est relativement en croissance, car ayant connu de fortes augmentations dans les dernières années.

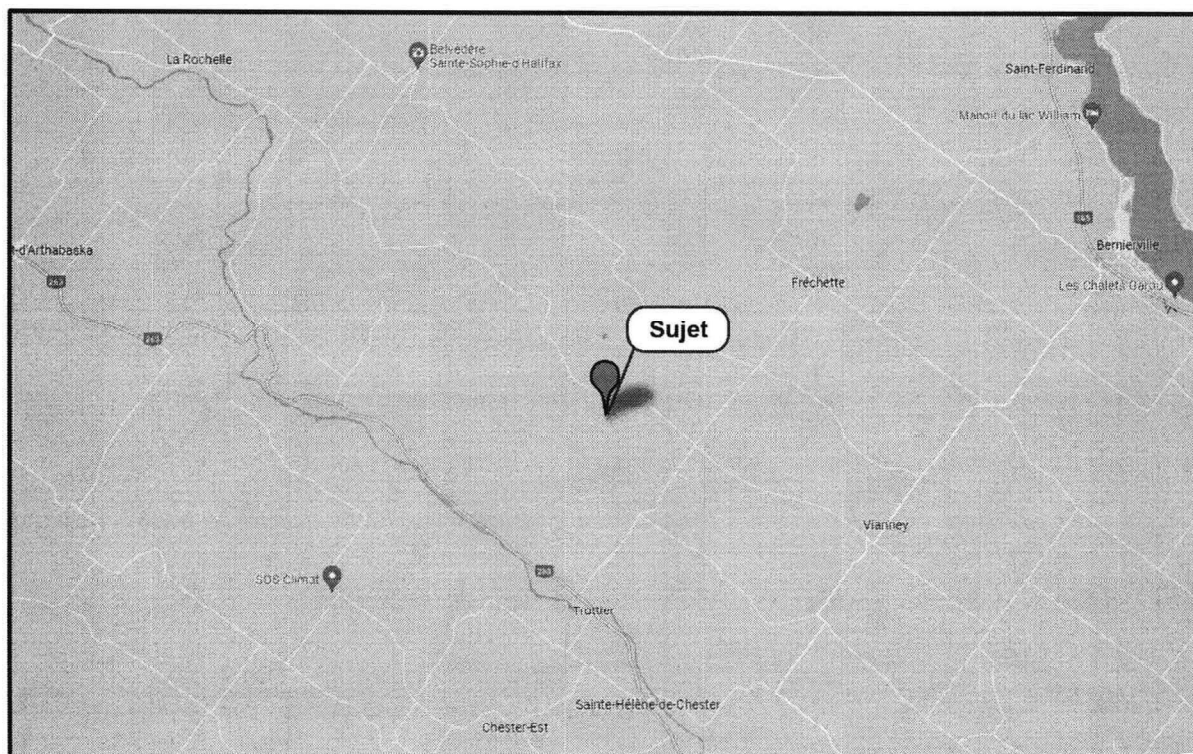
Le délai de mise en vente sur le marché dans le secteur est estimé entre 3 et 6 mois. La valeur des immeubles est stable.

De plus, nous pouvons constater que le marché des propriétés à vendre, dans le secteur, est relativement faible (quelques-unes).

VUE AÉRIENNE



LOCALISATION DE LA TERRE



2.3 HISTORIQUE DU DROIT DE PROPRIÉTÉ

Selon les informations obtenues sur le registre foncier du Québec, nous avons reconstitué l'historique de la propriété située à Saint-Norbert. La propriété a été acquise par le 21 décembre 2016, sous le numéro d'enregistrement 22 816 958.

Nous avons aussi reconstitué l'historique de la propriété située cette fois à Saint-Ferdinand.

La propriété a été acquise par le 5 mai 2008, soit par cession de l'immeuble sous le numéro d'enregistrement 15 169 247.

2.4 DESCRIPTION PHYSIQUE DE LA PROPRIÉTÉ

2.4.1 Terres

Il s'agit de 2 terres forestière et acéricole, situées dans deux municipalités, les deux terres sont contigües de forme rectangulaire, ayant une topographie vallonneuse et irrégulière dans l'ensemble. On y retrouve une exploitation acéricole sur ± 57 acres et une forêt mature d'essence mixte (conifères et feuillus, et de plantation d'épinette de ± 18 ans, entièrement située sur les lots de la municipalité de Saint-Ferdinand. Selon le propriétaire, il y aurait 6 000 entailles qui se composent à plus de 80 % d'érables à sucre et ± 20 % d'érable rouge (plaine).



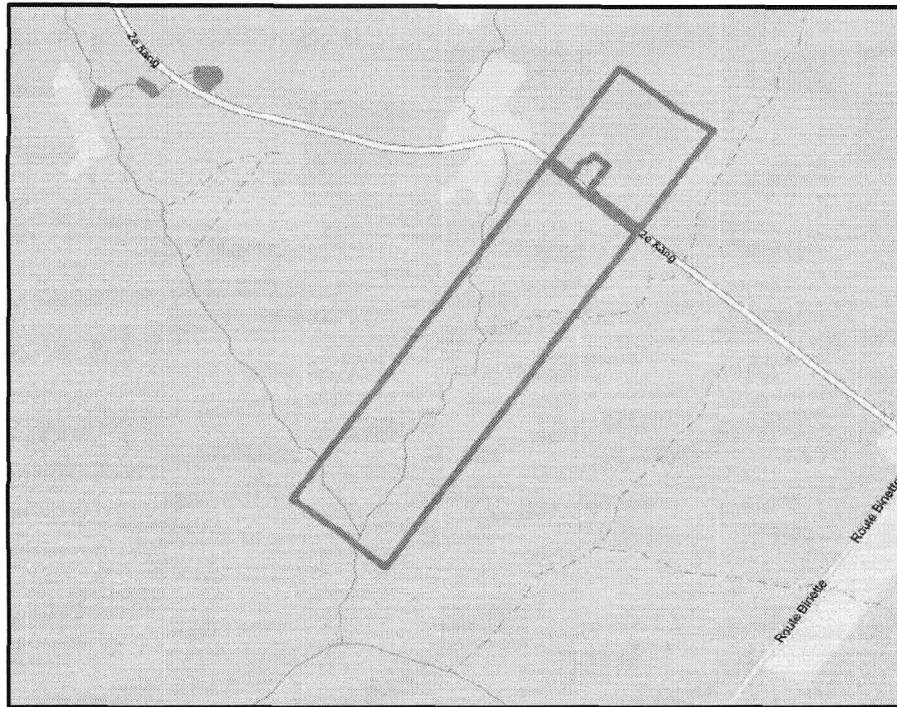
On y retrouve un chemin d'accès principale sur ± 2000 pi, une ligne électrique et des sentiers pour accéder à la tubulure et aux 2 stations de pompage

La superficie retenue du terrain a été obtenue selon les informations fournies par les municipalités ainsi qu'aux plans cadastraux. Notons que les superficies des documents se corroborent.

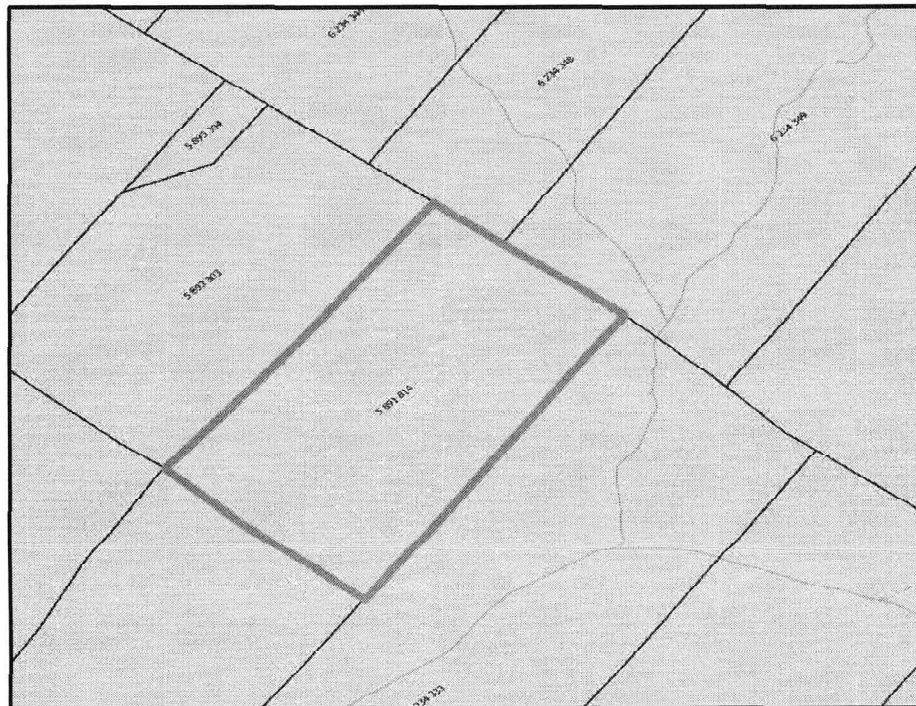
Le terrain possède un accès direct par rang 2.

La superficie totale est de $\pm 153,30$ acres.

PLAN DE TERRAIN



Saint-Ferdinand



Saint-Norbert

2.4.2 Améliorations d'emplacement

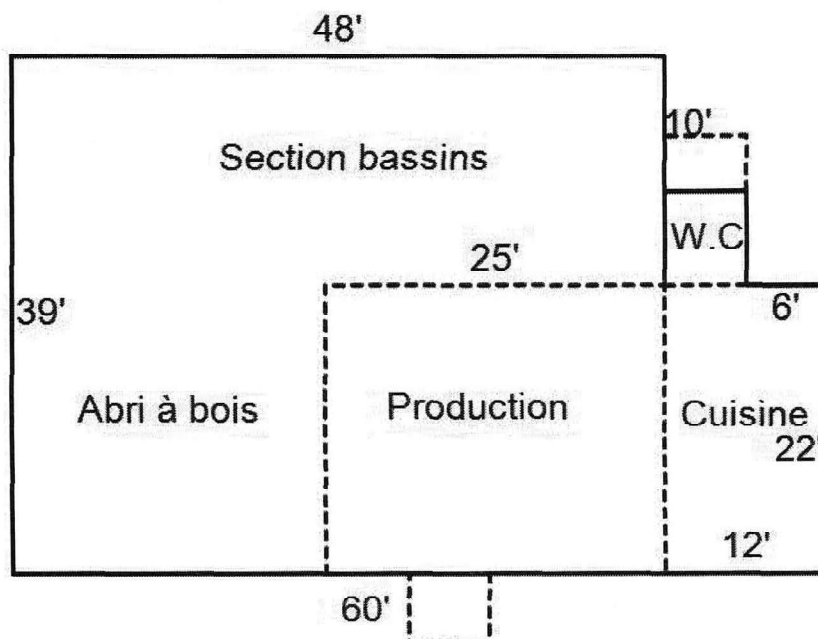
Description des éléments :

- Chemin d'accès carrossable en gravier et ponceau, sur \pm 2000 pi
- Sentier
- Fossés
- Ligne électrique
- Fosse septique non conforme (puisard)
- Puits de surface
- Barrières en acier

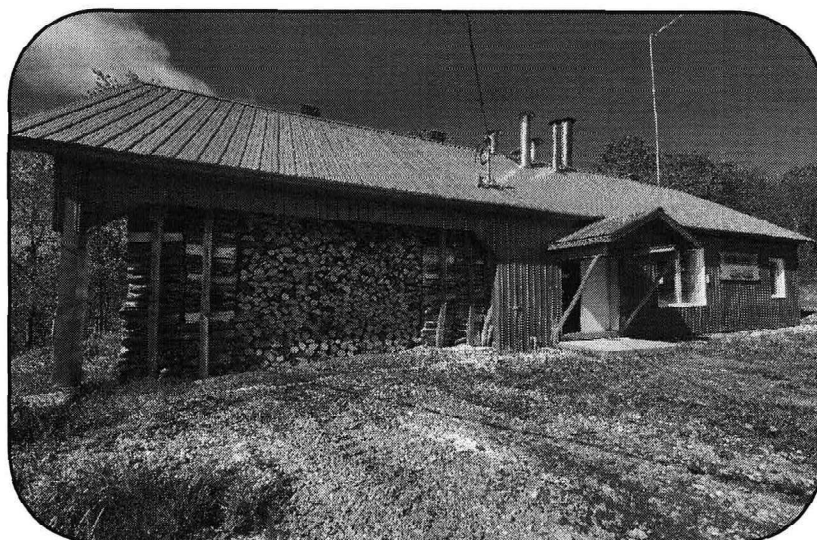
Suite à notre analyse des différents éléments, nous sommes d'avis que ces éléments font partie de la valeur de la terre, et donc, inclus dans le taux unitaire retenu.

2.4.3 Bâtiments

CROQUIS CABANE À SUCRE



2.4.3.1 Cabane à sucre



DESCRIPTION DU BÂTIMENT

Année de construction	:	1996
Âge apparent	:	2005
Dimensions	:	Irrégulière (voir le croquis)
Superficie au rez-de-chaussée	:	2 178 pi ²
Superficie de l'attique	:	264 pi ²
Nombre d'étage	:	1.5 étage
Fondation	:	Muret béton
Dalle au sol	:	Béton coulé
Charpente	:	Bois
Toiture	:	Tôle
Ouvertures :	Fenêtres :	PVC
	Portes :	Acier
Revêtement extérieur	:	Tôle
Finitions intérieures	:	Cuisine fonctionnelle, salle d'eau, production, salle des bassins, salle du séparateur et abri à bois.
		Attique de rangement 12 pi x 22 pi

Chauffage	:	Plinthes électriques
Électricité	:	200 AMPS à disjoncteurs Éclairages fluorescents
Plomberie	:	Toilette Douche Réservoir eau chaude 60 g Évier
Armoire	:	Bois
Divers	:	Toit à l'avant Abri à réservoir à l'arrière

Commentaires et état général du bâtiment

Le bâtiment est fonctionnel, celui-ci a été construit en 1996 et rénové par la suite. L'ensemble de la structure est en bois. Le bâtiment possède une qualité de construction et de finition de classe standard. Le bâtiment est subdivisé en 4, soit la cuisine de 12.0' x 22.0', la partie production (cabane à sucre) de 25.0' x 22.0', le hangar à bassin de 17.0' x 47.0', et l'abri à bois de 22.0' x 22.0'. Lors de la visite, le bâtiment était dans un bon état.