

RAPPORT D'ÉVALUATION
Propriété résidentielle située au
447, boulevard du Royaume
Larouche (Québec) G0W 1Z0



Notre dossier
260806

AUX FINS DE : mise en marché

2

Adresse : 447, boulevard du Royaume
Larouche

No. de dossier de la firme : 260806

Designation cadastrale : 4 687 811

Paroisse cadastrale : Cadastre du Québec

MANDANT

No. de dossier :

Nom : Michel Tremblay

Entreprise :

No. de téléphone : 418-550-7173

No. de télécopieur :

Adresse : 447, boulevard du Royaume

Ville : Larouche

Province : Québec

Adresse électronique : mt281158@gmail.com

No. de bureau :

PROPRIÉTAIRE(S) OU ACQUÉREUR(S)

Nom : Michel Tremblay

CONCLUSION

Valeur marchande (actuelle) : 720 000 \$

(potentielle) :

Valeur en lettres SEPT CENT VINGT MILLE DOLLARS

En date du 2026-02-17

Note légale :

Ce rapport a été effectué selon les normes de pratique professionnelle de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec aux fins ci-haut mentionnées seulement. La possession de ce rapport ou d'une copie ne confère pas le droit de reproduction ou de publication, ni le droit d'utilisation par d'autres personnes que le « client-mandant ».



DROITS RÉSERVÉS À

L'ORDRE DES ÉVALUATEURS AGRÉÉS DU QUÉBEC

1. C'est à la demande de Michel Tremblay que j'ai préparé ce rapport d'évaluation qui ne doit être utilisé que dans le but précisé 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 de ce rapport est prohibée et son utilisation par toute autre personne que le client n'est possible qu'avec mon autorisation et celle du client. Ce rapport d'évaluation n'est valide que s'il porte notre signature originale.
2. La date de l'évaluation apparaissant à ce rapport est la date à laquelle j'ai apprécié les conditions du marché. Comme ces dernières peuvent évoluer rapidement dans le temps à cause de la présence de différents facteurs, la valeur exprimée dans ce rapport ne peut être utilisée pour estimer la valeur à une autre date qu'à la date de l'évaluation.
3. 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 :
 - a) que la désignation cadastrale obtenue à partir du certificat de localisation est exacte ;
 - b) que le titre de propriété est valide et a une valeur marchande exprimée en dollars canadiens ;
 - c) 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 ;
 - d) qu'il n'existe pas d'autres charges, empiètements, restrictions, baux, contrats que ceux mentionnés au présent rapport.
4. Aucun levé topographique de l'immeuble évalué n'a été effectué et le présent rapport ne peut constituer une garantie en matière d'arpentage. Aussi, les croquis, les dessins, les diagrammes, les photographies, etc. qui apparaissent dans ce rapport ne sont là qu'à titre d'illustration et ne sont pas nécessairement un reflet parfait de la réalité.
5. 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. Il est également présumé que les systèmes de chauffage, de climatisation, de plomberie, d'électricité, etc. sont en bon état de fonctionnement.
6. Sauf mention à l'effet contraire dans le rapport d'évaluation, je n'ai pas été informé de la présence dans la propriété évaluée ou à proximité, ni découvert pendant l'inspection, de substances contaminantes. Il faut savoir que la présence de substances contaminantes dans la propriété évaluée ou dans son voisinage est susceptible d'entraîner une perte de valeur de la propriété. La détection de ces agents contaminants n'est pas de mon ressort mais de spécialistes en la matière. Je décline toute responsabilité reliée à la détection de ces agents contaminants et à la détermination de leur importance.

7. J'ai 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 poussées pour vérifier cette conformité.
8. Quant aux données du marché, je les ai tirées, en partie, de documents provenant des transactions immobilières obtenus au bureau de la publicité des droits, lesquels j'estime généralement fiables. Au besoin, j'ai apporté un complément d'enquête, en déployant des efforts raisonnables de vérification.
9. 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 pour les fins d'administration de la justice.
10. Le taux au pied carré calculé dans la méthode du coût du présent rapport n'est pas un coût détaillé pour des fins d'assurance, mais il s'agit plutôt d'un coût normalisé en fonction des valeurs contributives de certains éléments en regard du marché.
11. Le croquis est à titre démonstratif seulement et aide à la compréhension du rapport.

Définition de la valeur marchande

La valeur marchande peut se définir comme suit :

« 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'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, de conditions et de financement avantageux. »

Âge apparent

L'âge apparent est l'âge chronologique ajusté pour tenir compte des améliorations apportées depuis sa construction et/ou les détériorations et désuétudes anormales ayant pu se produire. Il se mesure en recueillant les données précises sur sa date de construction originelle, sur celle de tout agrandissement ou rénovation excédant les travaux d'entretien normal ainsi que sur la condition et l'entretien de ses diverses composantes.

Alors que l'âge chronologique d'un bâtiment correspond au nombre d'années écoulées entre la date de la fin des travaux menant à sa réalisation et une date de référence donnée, son âge apparent correspond au nombre d'années qu'il paraît avoir, compte tenu de sa condition et de son utilité à la même date. Dans le cas d'un bâtiment récent normalement entretenu, la différence entre les deux concepts est négligeable. Par contre, la notion d'âge apparent prend tout son sens quand elle sert à qualifier des bâtiments plus âgés qui ont été, à divers degrés selon les cas, entretenus, réparés, rénovés ou agrandis.

Trois méthodes d'évaluation sont reconnues : une directe, dite de comparaison et deux indirectes, dites du coût et du revenu.

La **méthode du coût** constitue un moyen de preuve indirecte et se résume aux étapes suivantes :

- Établir la valeur du terrain considéré comme vacant (la méthode de comparaison sera utilisée) ;
- Estimer le coût de remplacement neuf du bâtiment en utilisant le manuel de référence Marshall & Swift ou CCR ;
- Mesurer et déduire du coût de remplacement neuf, les dépréciations et désuétudes qui s'y rattachent. Celles-ci peuvent être physiques, fonctionnelles et/ou économiques ;
- Ajouter au coût déprécié de la bâtisse, la valeur marchande du terrain et la contribution des améliorations et autres aménagements supplémentaires.

La **méthode du revenu** repose sur l'hypothèse qu'il existe un rapport entre le revenu que génère une propriété et sa valeur à une date spécifique. En dépit de la grande diversification des méthodes d'analyse, elles comportent toutes le même objectif, soit de déterminer la valeur actuelle des bénéfices futurs.

Le procédé qui permet de convertir un revenu en une valeur de capital s'appelle l'actualisation, d'où la définition :

« La méthode du revenu consiste à capitaliser le revenu net annuel normalisé d'un immeuble au taux découlant du marché pour en indiquer la valeur marchande. »

Note: La méthode du revenu ne s'applique pas pour le type de propriété à l'étude.

L'approche économique, comme les deux autres méthodes d'évaluation, doit s'effectuer à partir de données obtenues du marché. Il s'agit donc de mesurer les loyers et les dépenses paritaires, le loyer de l'argent, le taux de rendement exigé par les investisseurs, etc.

La **méthode de comparaison** constitue l'unique procédé de preuve directe de la valeur et se révèle par conséquent la méthode par excellence en évaluation. Essentiellement, il s'agit de comparer l'immeuble à évaluer à des propriétés ayant récemment fait l'objet de transactions. Il importe de relever des immeubles qui présentent des particularités physiques et économiques compatibles afin de limiter l'importance des rajustements. Les ventes sont rajustées de façon à atteindre le plus haut degré de similitude. Les rajustements proviennent d'évaluations faites sur le marché immobilier.

IDENTIFICATION DE L'IMMEUBLE ÉVALUÉ

7

Adresse : 447, boulevard du Royaume

Ville ou arrondissement : Larouche

Province : Québec

Désignation cadastrale : 4 687 811

Paroisse cadastrale : Cadastre du Québec

Description sommaire de l'immeuble: Propriété résidentielle unifamiliale d'un (1 ½) étage et demi.

Statut de la construction : En rénovation À construire Existante

But et fins de l'évaluation : Estimation de la valeur marchande pour fins de mise en marché

Date de l'évaluation : 2026-02-17

Droit de propriété évalué : Droits du (des) propriétaire(s)

Historique du Registre foncier, de transfert de vente, accords de vente et inscriptions :

Aucun historique récent pertinent.

SECTEUR ET VOISINAGE

Tendance : Stable Âge : Variable

Homogénéité : Bonne Fourchette de valeurs : Variée

Accessibilité : Bonne Conformité du sujet : Bonne

Type dominant de propriétés : Résidentiel

Facteurs favorables : Situé dans un secteur paisible.

Facteurs défavorables : Éloignement des principaux services.

Proximité des services : Dépannage : 5 - 6 km École : 5 - 6 km

Parc : 5 - 6 km Supermarché : 10 + km

Loisirs : 0 - 1 km Transport : Aucun

Centre commercial : Aucun

Commentaire(s) :

La propriété se localise plus précisément sur le boulevard du Royaume dans la municipalité de Larouche. Le boulevard du Royaume constitue un axe routier d'importance régionale et la circulation est modérée à élevée. Le voisinage se compose essentiellement de propriétés résidentielles et de terrains vacants.

Services : Aqueduc Égout pluvial Égout sanitaire Puits Fosse septique
 Éclairage Gaz naturel Bornes d'incendie Autre Champ d'épuration

Rue(s) : Pavage Trottoir Bordure Fossé Autre

MARCHÉ IMMOBILIER LOCAL

Offre/demande : En déséquilibre Type de marché : Vendeur
 Propriété à vendre ou à louer : Peu du même type Délai de vente : 0 à 6 mois

Commentaires additionnels :

À noter que la conformité des installations septiques et de l'alimentation en eau n'a pu être vérifiée. Pour les fins du rapport, nous présumons qu'elles sont conformes et en bonne condition de fonctionnement. La valeur contributive de ces éléments tient donc compte de cette situation à moins d'avis contraire.

La hausse du marché immobilier résidentiel s'est poursuivie pour le troisième trimestre de 2025 et ce, tant au niveau des prix de vente moyens que médians. Le bas niveau des taux d'intérêt ainsi que le déséquilibre entre l'offre et la demande, sont des facteurs importants qui devraient contribuer à maintenir le marché immobilier très actif et à faire augmenter encore les prix de vente en 2026.

LOCALISATION DE LA PROPRIÉTÉ ÉVALUÉE



No de matricule : 3267-01-7176

Années du marché : 2026-2027-2028

Date du marché : 2024-07-01

Médiane : 100 %

Évaluation : Terrain : 136 800 \$ Bâtisse : 255 200 \$ Total : 392 000 \$

Taxes : Municipales : Scolaires : 226 \$ Total : 226 \$

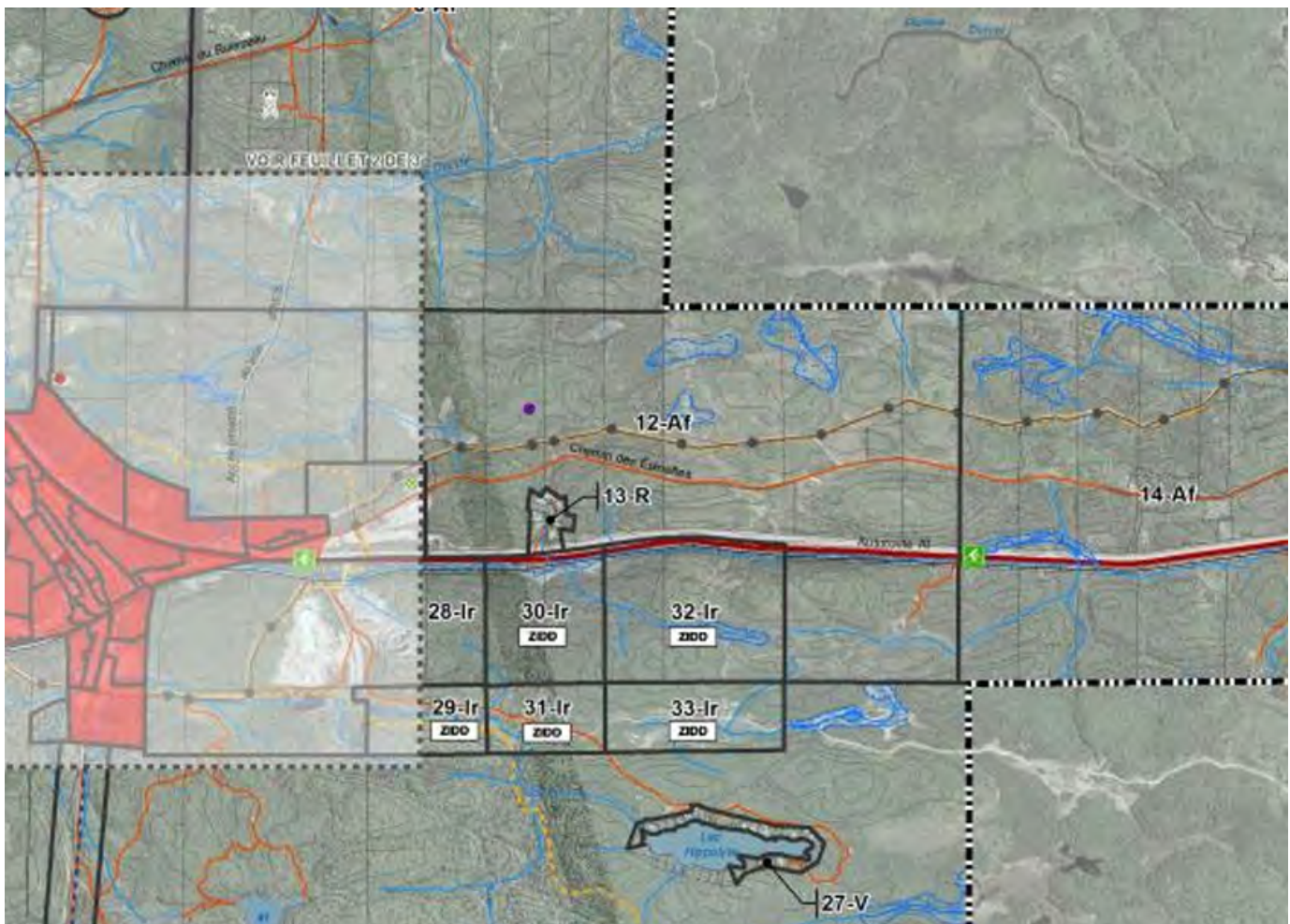
Commentaire(s) : Le montant pour les taxes municipales était indisponible auprès des autorités compétentes.

ZONAGE

Usage conforme : Oui Non

Commentaires : La propriété à l'étude fait partie des zones 12-Af et 32-Ir. L'usage actuel est autorisé. Pour les usages permis, se référer au plan de zonage ci-dessous et aux grilles des usages et des normes disponible en annexe.

PLAN DE ZONAGE



Désignation cadastrale : 4 687 811

Paroisse cadastrale : Cadastre du Québec

Topographie : Plane avec quelques dénivellations

Configuration : Irrégulière

Dimensions : Façade : pieds Profondeur : pieds

Superficie : Emplacement #1 : 52,7 ac Emplacement #2 :

Source des données : La superficie de terrain provient de la municipalité.

Accessibilité (entrée) : Mitoyenne : Privée : Publique : Autre : _____

Certificat de localisation : Consulté : Non consulté : Mise à jour recommandée :

Commentaires : Voir le plan du terrain en annexe.

Risque de contamination : Inconnu

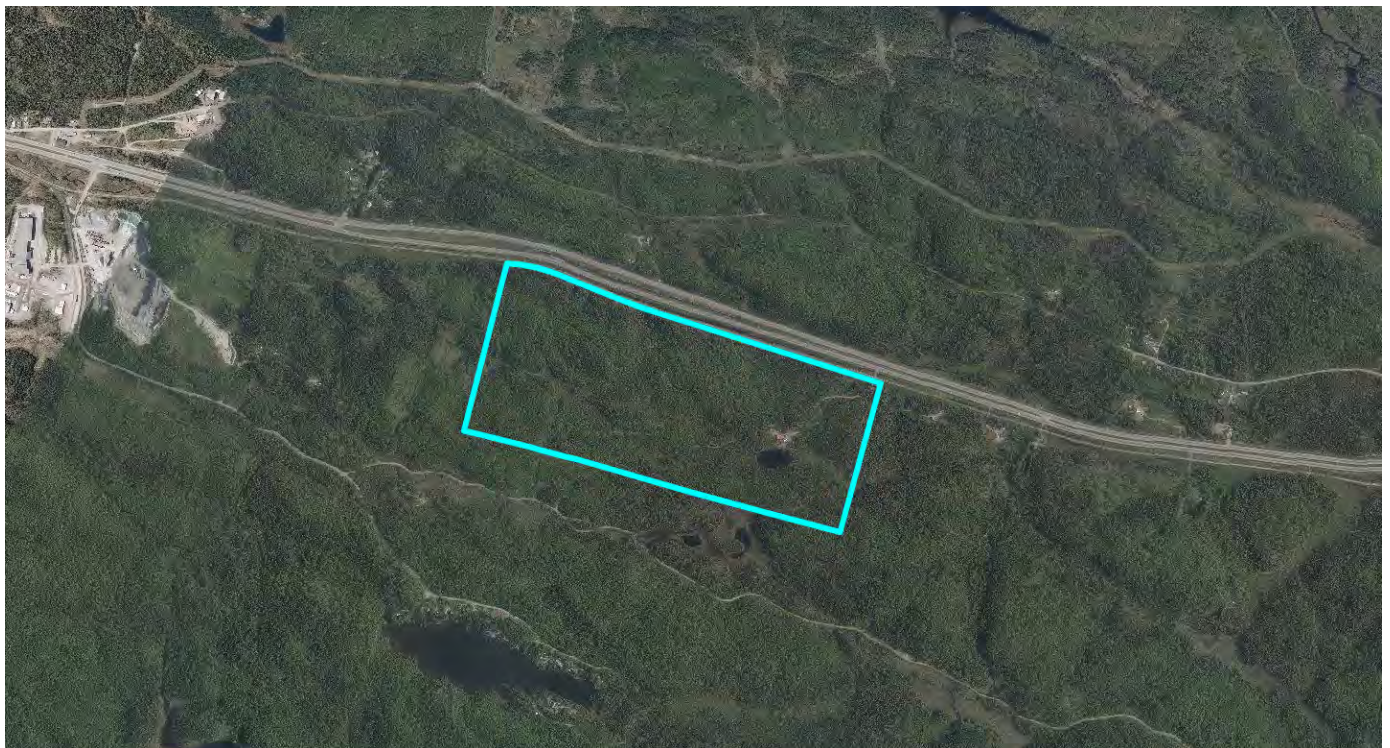
Risque d'inondation : Aucun

AMÉLIORATIONS AU SOL

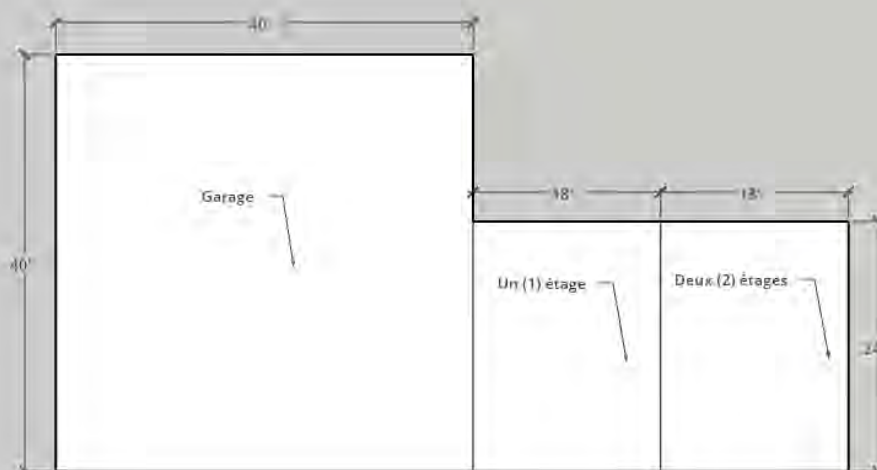
Stationnement : Int. : Nb. : 2 Ext. : Nb. : 4+ Aucun :

Chemin d'accès et aire de stationnement en gravier, boisé naturel, portail métallique, quai, etc. Lors de la visite des lieux, les améliorations au sol étaient recouvertes de neige. Nous n'avons donc pu apprécier leur état. Toutefois, pour les fins du rapport, nous présumons qu'elles sont en bonne condition. La valeur contributive reliée à celles-ci tient donc compte de cette situation à moins d'avis contraire.

VUE AÉRIENNE DU SUJET



PLAN OU CERTIFICAT DE LOCALISATION



GÉNÉRALITÉS

Type de propriété :	Propriété 1 ½ étage		
Utilisation du bâtiment :	Résidentielle		
Condition générale :	Standard		
Année de construction :	2004		
Âge apparent :	20 ans	Vie utile : 70 ans	Vie utile restante : 50 ans
Nombre d'étage(s) :	1,5		
Nombre d'unité(s) :	Résidentielle(s) : 1	Commerciale(s) :	Industrielle(s) :
Utilisation des espaces :	Propriétaire-occupant		
<hr/>			
Dimensions au sol :	Voir croquis ci-haut		
Superficie au sol :	864,0	pi ²	
Superficie du sous-sol :	0,0	pi ²	
Superficie habitable (s.-s. exclu) :	1296,0	pi ²	
Aménagement du sous-sol :	0%		

COMPOSANTES

12

Type de fondation	Cage de bois
Structure de bâtisse	Bois
Revêtement extérieur	Fibre de bois d'ingénierie et structure apparente
Isolant	Laine isolante et coeurs de porte
Toiture	Tôle galvanisée
Soffite / corniche	Aluminium
Fenêtres	PVC
Portes	Acier
Plomberie	Plastique
Électricité	1 x 200 Ampères/Disjoncteurs
Chauffage / Énergie	Air pulsé / Électrique
Armoires de cuisine	Bois peint
Escalier(s) intérieur(s)	Bois franc
Nb de salles de bain / Lavage	Une (1) salle de bain complète
Revêtements de plancher	Flottant, Vinyle
Climatisation / Ventilation	Unité murale, Échangeur d'air
Foyers / Combustible	Foyer / Bois
Chauffe-eau	1 x 40 gallons/Électrique
Inclusions 1	
Inclusions 2	

DESCRIPTION ET FINITION DES PIÈCES

Niveau	Description des pièces	Murs	Plafonds
Sous-sol			
Rez-de-chaussée	Entrée, cuisine/salle à manger, salon et salle de bain	Placoplâtre	Placoplâtre Structure apparente
1er étage	Une (1) chambre	Placoplâtre	Placoplâtre

- Garage attaché sur dalle de béton d'une dimension de 40' x 40' isolé et chauffé. À l'intérieur, la section garage est d'une dimension de 18' x 40' et une section salle familiale d'une dimension de 22' x 40'. À l'extérieur, on retrouve du revêtement en fibre de bois et l'isolant apparent;
- Hangar sans porte basculante sur dalle de béton d'une dimension de de 45' x 60' avec revêtement extérieur d'aluminium;
- Remise d'une dimension de 12' x 16';
- Remise d'une dimension de 16' x 24';
- Hangar à bois;
- Galerie de bois couverte en façade.

ÉTAT ET OBSERVATIONS GÉNÉRALES

Il s'agit d'une propriété résidentielle unifamiliale d'un (1 ½) étage, construite en 2004 selon la municipalité. Cependant, lors de notre discussion avec le propriétaire, celui-ci a indiqué que la construction s'est échelonnée sur plusieurs années puisqu'il s'agit de sa résidence secondaire.

Lors de notre visite, nous avons constaté qu'une partie du revêtement extérieur est toujours manquante, une partie du plafond au rez-de-chaussée et que des boiseries de finition à l'intérieur restent à compléter. Afin de tenir compte de ces travaux inachevés, nous retenons un montant de 25 000 \$ pour leur réalisation.

Notons que la visite des lieux constitue une vérification sommaire de l'état du bâtiment et non une expertise quelconque en construction. À cet effet, aucun rapport d'inspection en bâtiment n'a été consulté.

L'usage le meilleur et le plus avantageux est un principe important en évaluation et en voici la définition :

« C'est l'usage le plus profitable auquel une propriété peut être exploitée. L'opinion d'un tel usage peut être fondée sur l'usage continu le plus grand et le plus profitable, auquel la propriété se conformera à la demande dans un avenir raisonnablement rapproché. »

Usage optimal : Tel quel

autre :

MÉTHODE DU COÛT

Valeur marchande de l'emplacement #1 :	Superficie :	52,7 ac	x	2 296,89 \$	=	121 000 \$
Valeur contributive des améliorations au sol :	Neuf :			Dépréciation :		25 000 \$
Superficie du bâtiment :		1 296 pi ²	x	Taux pondéré :	340 \$	440 640 \$
Moins (sur valeur initiale) :	Dépréciation physique :	24%				
	Dépréciation fonctionnelle :	5%				
	Dépréciation économique :	15%				
	Dépréciations cumulées :					(170 219 \$)
Coût de remplacement déprécié :						270 421 \$

Aménagement du sous-sol :	Inclus dans le taux de base	CRN* dépréciation :	
Extras :	Inclus dans le taux de base	CRN* dépréciation :	
Valeur contributive des dépendances :	Garage, hangar et remises	CRN* dépréciation :	120 000 \$
		Travaux à effectuer et/ou manque à gagner:	0 \$

Valeur par la méthode du coût :

536 000 \$

Remarques :

La méthode du coût est faiblement représentative et peu probante considérant le type de propriété faisant l'objet du présent rapport. Cette approche comporte des éléments de jugement qui ne proviennent pas directement des données du marché. Néanmoins, la valeur estimée selon la méthode du coût vient corroborer celle obtenue à partir de la méthode de comparaison.

Méthode de comparaison
Ventes comparables

15

	Sujet	Vente 1	Vente 2	Vente 3	Vente 4	Vente 5
						
No civique	447	382	1950	705	4660	375
Rue	boulevard du Royaume	5e Rang	5e Rang	2e Rang Ouest	boulevard Martel	rang Ouest
Municipalité	Larouche	Bégin	Labrecque	Bégin	Saint-Honoré	Saint-Ambroise
Type de propriété	Propriété 1 ½ étage	Propriété 1 ½ étage	Propriété 1 ½ étage	Plain-pied	Propriété 1 ½ étage	Fermette
Date de vente		09 févr. 2026	23 sept. 2025	21 juil. 2025	14 mars 2025	23 août 2024
No. d'inscription		No. MLS : 27565268	No. inscript. : 29867041	No. inscript. : 29764173	No. inscript. : 29307169	No. inscript. : 28913365
Prix de vente		615 000 \$	530 000 \$	700 000 \$	600 000 \$	600 000 \$
Prix de vente ventilé		615 000 \$	530 000 \$	700 000 \$	600 000 \$	600 000 \$
Évaluation municipale	392 000 \$ 136 800 \$	312 400 \$ 36 900 \$	229 000 \$ 98 800 \$	306 900 \$ 63 600 \$	274 400 \$ 65 100 \$	386 300 \$ 153 300 \$
Superficie de terrain	52,7 ac	91,5 ac	103,0 ac	97,5 ac	100,0 ac	151,20 ac
Superficie du bâtiment	1 296 pi ²	1 912 pi ²	1 765 pi ²	1 042 pi ²	2 081 pi ²	1 507 pi ²
% Aménag. du sous-sol	0	100	0	85	90	100
Nombre d'étages / d'unités	1,5 1	1,5 1	1,5 1	1 1	1,5 1	1 2
Année de construction	± 2004	± 1996	± 2001	± 2011	± 1973	± 1970
Âge apparent	20 ans	21 ans	24 ans	8 ans	30 ans	26 ans
Structure	<i>Bois</i>	Bois	Bois	Bois	Bois	Bois
Revêtement extérieur	<i>Fibre de bois d'ingénierie et structure annexe</i>	Canexel	Canexel	Vinyle	Brique, Bois, Aluminium	Brique, Fibre pressée
Dépendance(s)	<i>Garage, Hangar, Remises et hangar</i>	Garage et hangar	Garage, Remises (3), Grange	Garage, Remise	Garage, Remise, Hangar, Maisons d'invités (2)	Garage double détaché, Remise, Hangar, Étable, Maison d'invités, Manège à chevaux
Prix par pi ²		321,65 \$	300,28 \$	671,79 \$	288,32 \$	398,14 \$
Taux unitaire résiduel		159,00 \$	127,20 \$	316,22 \$	125,42 \$	145,32 \$

RAJUSTEMENTS

Temps	0 \$	10 800 \$	20 700 \$	28 800 \$	46 600 \$
Emplacement / localisation	6 000 \$	4 000 \$	7 000 \$	0 \$	0 \$
Superficie du terrain (et améliorations au sol)	-26 000 \$	-27 500 \$	-47 000 \$	-44 500 \$	-48 000 \$
Superficie du bâtiment	-46 200 \$	-35 200 \$	19 100 \$	-47 100 \$	-15 800 \$
Sous-sol et plomberie supplémentaire	-27 000 \$	-2 000 \$	-33 000 \$	-25 000 \$	-34 000 \$
Âge et condition	3 500 \$	11 800 \$	-68 300 \$	32 500 \$	20 900 \$
Dépendances	50 000 \$	40 000 \$	25 000 \$	59 000 \$	34 000 \$
Équipements, inclusions, galerie, piscine	500 \$	4 000 \$	-1 000 \$	-11 500 \$	-2 500 \$
Qualité de finition	-10 000 \$	10 000 \$	-30 000 \$	-5 000 \$	-20 000 \$
Type de fondation	-25 000 \$	0 \$	-25 000 \$	-25 000 \$	-25 000 \$
	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
Manque à gagner	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
Travaux à effectuer	-25 000 \$	-25 000 \$	-25 000 \$	-25 000 \$	-25 000 \$
Conditions de vente	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
Total rajustements	-99 200 \$	-9 100 \$	-157 500 \$	-62 800 \$	-68 800 \$
Variance de rajustement	-16,1 %	-1,7 %	-22,5 %	-10,5 %	-11,5 %
Prix de vente rajusté	515 800 \$	520 900 \$	542 500 \$	537 200 \$	531 200 \$

Valeur par la méthode de comparaison

460 000 \$

ANALYSE DES TRANSACTIONS

Afin de procéder à l'analyse de la méthode de comparaison, nous avons effectué des recherches de ventes comparables dans le secteur immédiat de la propriété à l'étude. Nous avons donc retenu un total de cinq (5) transactions qui nous apparaissent les plus pertinentes aux fins de la présente analyse en raison de leur localisation et de leurs composantes physiquement semblables au sujet. Il s'agit de propriétés résidentielles qui se sont transigées entre février 2026 et août 2024 à des prix de vente oscillant entre 530 000 \$ et 700 000 \$.

CONCLUSION DE LA VALEUR MARCHANDE DE LA PROPRIÉTÉ

Donc, en considérant :

- La localisation de la propriété à l'étude qui est en bordure du boulevard du Royaume à Larouche;
- La superficie totale du sujet qui est de 1 296 pieds carrés;
- La superficie du terrain que nous avons estimée à 52.7 acres, les bâtiments secondaires et les améliorations au sol;
- Les travaux à effectuer;
- Les cinq (5) transactions retenues et notre analyse qui nous indiquent une tendance centrale de 530 000 \$.

Nous sommes donc d'avis de conclure à une valeur marchande de 530 000 \$ qui repose sur l'ensemble des transactions analysées.

Cette valeur est basée sur un emplacement dont la superficie est estimée à 52.7 acres. Advenant le cas où la superficie de terrain devrait faire l'objet d'une modification, la valeur marchande devra faire l'objet d'une réanalyse avec la nouvelle superficie de terrain.

Valeurs obtenues par les différentes méthodes utilisées

Méthode du coût	536 000 \$
Méthode du revenu (si applicable)	
Méthode de comparaison	530 000 \$

Conclusion et remarques

Après recherches et analyses, nous sommes d'avis que la méthode de comparaison demeure celle à privilégier en raison du type de propriété faisant l'objet du présent rapport, car elle représente une approche directe du marché. De plus, elle démontre bien le comportement typique des acheteurs pour ce type de propriété. Le résultat obtenu par le biais de la méthode du coût permet de corroborer notre conclusion.

Par conséquent, nous estimons la valeur marchande de la propriété en date du 17 février 2026 à 530 000 \$.

À cette valeur, nous devons ajouter la valeur marchande du terrain excédentaire (lot boisé) qui est estimée à 190 000 \$ (voir analyse en annexe).

Qualité du gage en fonction de l'évaluation Excellent Bon Moyen Passable Mauvais S/O

Expliquez (S'il y a lieu) :

ATTESTATION DE L'ÉVALUATEUR

- « J'atteste par la présente, au mieux de ma connaissance et de ma conviction, que :
- Le compte rendu des faits contenus dans le présent rapport est vrai et exact ;
 - Les analyses, opinions et conclusions du rapport me sont propres et elles sont neutres et objectives ; elles ne sont restreintes que par les hypothèses et les réserves que j'ai été appelé à formuler ;
 - Je n'ai aucun intérêt actuel ou éventuel à l'égard du bien faisant l'objet du présent rapport et je n'ai aucun lien personnel ni parti pris en ce qui concerne les parties en cause ;
 - Ma 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, ma rémunération n'est pas liée à la stipulation d'un résultat quelconque ou à l'arrivée d'un événement ultérieur ;
 - J'ai rédigé mes 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 et de l'Institut canadien des évaluateurs ;
 - Personne n'a fourni une aide professionnelle importante au(x) signataire(s) de ce rapport. »
 - J'ai effectué le 2026-02-17 une inspection personnelle de l'immeuble qui fait l'objet du présent rapport.

Inspecté par :	Jimmy Côté-Julien, évaluateur	Date: 2026-02-17
En conséquence, je certifie que la valeur marchande de l'immeuble est de :		
Valeur marchande actuelle :	720 000 \$	
Valeur marchande potentielle :		
Expliquez (s'il y a lieu) :		
Valeur en lettres :	SEPT CENT VINGT MILLE DOLLARS	En date du : 2026-02-17
Signature :	Jean-Pierre Côté, B.A.A., É.A.	
	N° de membre : 3780	Date : 2026-03-10
	Téléphone :	418-543-7775
	Courriel :	info@immobilieresag.com
Cette valeur est tributaire aux réserves et hypothèses de base ainsi qu'aux remarques de l'évaluateur agréé mentionnées dans ce rapport.		



Annexe(s)

Photographies du Sujet

Adresse : 447, boulevard du Royaume, Larouche



Façade



Arrière



Côté



Côté et arrière

Photographies du Sujet

Adresse : 447, boulevard du Royaume, Larouche



Hangar à bois



Remise



Vue sur le lac



Hangar

Photographies du Sujet

Adresse : 447, boulevard du Royaume, Larouche



Intérieur du hangar



Remise



Intérieur de la remise



Entrée avec portail métallique

Photographies du Sujet

Adresse : 447, boulevard du Royaume, Larouche



Secteur



Lot à bois



Lot à bois



Lot à bois

Photographies du Sujet

Adresse : 447, boulevard du Royaume, Larouche



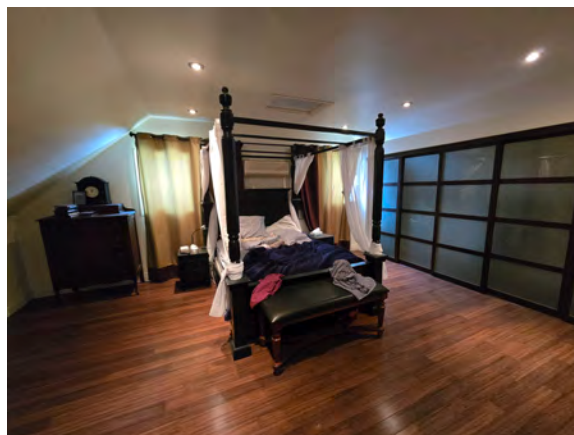
Cuisine



Salon



Salle de bain



Chambre à l'étage

Photographies du Sujet

Adresse : 447, boulevard du Royaume, Larouche



Intérieur du garage



Intérieur du garage



*382, 5e Rang
Bégin (Québec) G0V 1B0*

Informations sommaires

Prix de vente :	615 000 \$	Vendeur :	<i>Danielle Allaire et Jean-Pierre Desbiens</i>
Date de la vente :	<i>2026-02-09</i>	Acheteur :	<i>n/a</i>
No MLS :	<i>27565268</i>	No enregistrement :	
Condition de vente :	<i>Sans garantie légale</i>	No(s) cadastre :	<i>6 093 004</i>
		Paroisse cadastrale :	<i>Cadastre du Québec</i>

Informations municipales

Évaluation municipale:

Terrain	Bâtiment	Totale
<i>36 900 \$</i>	<i>275 500 \$</i>	<i>312 400 \$</i>

Caractéristiques

Type de propriété :	<i>Propriété 1 ½ étage</i>	Superficie du terrain :	91,51 pi ²
Année construction :	<i>± 1996</i>	Superficie habitable :	1 912 pi ²
Conditions générales :	<i>Bonne</i>	Valeur du terrain :	<i>183 000 \$</i>
Type de fondation :	<i>Béton coulé (sous-sol), pilotis</i>	Taux résiduel de bâtisse :	<i>159,00 \$ /pi²</i>

Revêtement extérieur : *Canexel*

Hauteur libre :

Remarques et description complémentaires



*1950, 5e Rang
Labrecque (Québec) G0W 2S0*

Informations sommaires

Prix de vente :	530 000 \$	Vendeur :	<i>Jocelyne Privé</i>
Date de la vente :	<i>2025-09-23</i>	Acheteur :	<i>Daniel Lefèvre</i>
No MLS :	<i>28924124</i>	No enregistrement :	<i>29 867 041</i>
Condition de vente :	<i>Sans garantie légale</i>	No(s) cadastre :	<i>5 849 528, 5 849 531</i>
		Paroisse cadastrale :	<i>Cadastre du Québec</i>

Informations municipales

Évaluation municipale:

Terrain	Bâtiment	Totale
<i>98 800 \$</i>	<i>130 200 \$</i>	<i>229 000 \$</i>

Caractéristiques

Type de propriété :	<i>Propriété 1 ½ étage</i>	Superficie du terrain :	103,02 pi ²
Année construction :	<i>± 2001</i>	Superficie habitable :	1 765 pi ²
Conditions générales :	<i>Bonne</i>	Valeur du terrain :	<i>206 000 \$</i>
Type de fondation :	<i>Béton coulé (sous-sol)</i>	Taux résiduel de bâtisse :	<i>127,20 \$ /pi²</i>

Revêtement extérieur : *Canoxel*

Hauteur libre :

Remarques et description complémentaires



*705, 2e Rang Ouest
Bégin (Québec) G0V 1B0*

Informations sommaires

Prix de vente :	700 000 \$	Vendeur :	<i>Mario Samson</i>
Date de la vente :	<i>2025-07-21</i>	Acheteur :	<i>Yolaine Lajoie</i>
No MLS :	<i>21917281</i>	No enregistrement :	<i>29 764 173</i>
Condition de vente :	<i>Vente Normale</i>	No(s) cadastre :	<i>6 092 884, 6 092 892, 6 092 894, 6 093 323, 6 093 324</i>
		Paroisse cadastrale :	<i>Cadastre du Québec</i>

Informations municipales

Évaluation municipale:

Terrain	Bâtiment	Totale
<i>63 600 \$</i>	<i>243 300 \$</i>	<i>306 900 \$</i>

Caractéristiques

Type de propriété :	<i>Plain-pied</i>	Superficie du terrain :	97,53 pi ²
Année construction :	<i>± 2011</i>	Superficie habitable :	1 042 pi ²
Conditions générales :	<i>Bonne</i>	Valeur du terrain :	<i>195 000 \$</i>
Type de fondation :	<i>Béton coulé (sous-sol)</i>	Taux résiduel de bâtisse :	<i>316,22 \$ /pi²</i>

Revêtement extérieur : *Vinyle*

Hauteur libre :

Remarques et description complémentaires



*4660, boulevard Martel
Saint-Honoré (Québec) G0V 1L0*

Informations sommaires

Prix de vente :	600 000 \$	Vendeur :	<i>Roch Simard</i>
Date de la vente :	<i>2025-03-14</i>	Acheteur :	<i>9354-4195 Québec inc. (Éloi Boudreault)</i>
No MLS :	<i>Vente privée</i>	No enregistrement :	<i>29 307 169</i>
Condition de vente :	<i>Sans garantie légale</i>	No(s) cadastre :	<i>5 730 844</i>
		Paroisse cadastrale :	<i>Cadastre du Québec</i>

Informations municipales

Évaluation municipale:

Terrain	Bâtiment	Totale
<i>65 100 \$</i>	<i>209 300 \$</i>	<i>274 400 \$</i>

Caractéristiques

Type de propriété :	<i>Propriété 1 ½ étage</i>	Superficie du terrain :	<i>4 354 652 pi²</i>
Année construction :	<i>± 1973</i>	Superficie habitable :	<i>2 081 pi²</i>
Conditions générales :	<i>Bonne</i>	Valeur du terrain :	<i>200 000 \$</i>
Type de fondation :	<i>Sous-sol (72%) et dalle de béton (28%)</i>	Taux résiduel de bâtisse :	<i>125,42 \$ / pi²</i>
Revêtement extérieur :	<i>Brique, Bois, Aluminium</i>		
Hauteur libre :			
Remarques et description complémentaires			



*375, rang Ouest
Saint-Ambroise (Québec) G7P 2X6*

Informations sommaires

Prix de vente :	600 000 \$	Vendeur :	<i>Jonathan Bergeron</i>
Date de la vente :	<i>2024-08-23</i>	Acheteur :	<i>Sébastien Ouellet</i>
No MLS :	<i>Vente privée</i>	No enregistrement :	<i>28 913 365</i>
Condition de vente :	<i>Vente Normale</i>	No(s) cadastre :	<i>5 774 571, 5 775 266</i>
		Paroisse cadastrale :	<i>Cadastre du Québec</i>

Informations municipales

Évaluation municipale:

Terrain	Bâtiment	Totale
<i>153 300 \$</i>	<i>233 000 \$</i>	<i>386 300 \$</i>

Caractéristiques

Type de propriété :	<i>Fermette</i>	Superficie du terrain :	<i>151,2 pi²</i>
Année construction :	<i>± 1970</i>	Superficie habitable :	<i>1 507 pi²</i>
Conditions générales :	<i>Standard</i>	Valeur du terrain :	<i>227 000 \$</i>
Type de fondation :	<i>Béton coulé (sous-sol)</i>	Taux résiduel de bâtisse :	<i>145,32 \$ /pi²</i>

Revêtement extérieur : *Brique, Fibre pressée*

Hauteur libre :

Remarques et description complémentaires

GRILLE DES SPÉCIFICATIONS - ANNEXE B DU RÈGLEMENT DE ZONAGE No 2015-341															Feuillet 2 de 6		
ENSEMBLE DU TERRITOIRE															Mise à jour : 7 avril 2015		
USAGES CLASSES ET SOUS-CLASSES	ZONES														NOTES GÉNÉRALES		
	25-R	26-Af	27-V	28-Ir	29-Ir	30-Ir	31-Ir	32-Ir	33-Ir	34-Af	35-V	36-V	37-V	38-V			39-Co
RESIDENTIEL																	
1 Unifamilial isolé et jumelé	●									N-12							1 Règles d'exception:
2 Bifamilial isolé	●																2 Les règles d'exception prévues à la réglementation quant
3 Trifamilial isolé																	3 aux marges s'appliquent nonobstant les marges
4 Bifamilial et trifamilial jumelé																	4 spécifiées à cette grille.
5 Unifamilial contigu																	5
6 Bifamilial et trifamilial contigu																	6 ● Usages autorisés
7 Multifamilial																	7
8 Communautaire																	8 ○ Usages autorisés dans le cadre d'un plan
9 Maisons mobiles																	9 d'aménagement d'ensemble en vertu du
10 De villégiature		N-7	●							N-7	●	N-8	●	●			10 règlement sur les plans d'aménagement.
COMMERCIAL ET SERVICES																	
11 Commerce de détail																	11 □ Usages autorisés si les modalités de
12 Commerce de gros				●	□	□	□	□	□								12 développement sont respectées
13 Commerce d'équipements mobiles lourds				●	□	□	□	□	□								13
14 Services																	14
15 Hébergement et restauration																	15
16 Communications et transports en commun				●	□	□	□	□	□								16
INDUSTRIEL																	
17 Peu ou non contraignant				●	□	□	□	□	□								17
18 Contraignant				●													18
19 Lié à la disposition des déchets et au recyclage				●													19
20 Extractive				●													20
PUBLIC ET COMMUNAUTAIRE																	
21 Services publics	●			●													21
22 Conservation et récréation extensive	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●		22
RECREATION, SPORTS ET LOISIRS																	
23 Services à caractère socio-culturel																	23
24 Parcs publics, centres récréatifs et installations sportives																	24
25 Équipements d'accueil spécifiquement touristiques																	25
AGRICOLE ET FORESTIER																	
26 Agriculture										●							26
27 Forêt		●								●							27
28 Chasse, pêche et piégeage				●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●		28
29 Activités forestières de conservation	●	●	●							●	●	●	●	●	●		29
TRANSPORTS, COMMUNICATIONS, ENERGIE																	
30 Production d'électricité				●	□	□	□	□	□								30
31 Transport, communication, énergie, réseaux urbains																	31
USAGE SPECIFIQUEMENT AUTORISE																	
32 Débit de boisson, spectacle érotique, organisation et club privé																	32
33 Garage de peinture et sablage par jets abrasifs																	33
34 Services de divertissement et de loisirs (salle communautaire)																	34
35 Commerce d'accommodation																	35
36 Résidence bi-génération																	36
37 Terrain de golf																	37
38 Gîte touristique																	38
39 Services funéraires																	39
USAGE SPECIFIQUEMENT EXCLUS																	
40																	40
41																	41
USAGES CONDITIONNELS OU PROVISOIRES AUTORISES																	
42 Commerce saisonnier de restauration																	42
43																	43
MARGES	25-R	26-Af	27-V	28-Ir	29-Ir	30-Ir	31-Ir	32-Ir	33-Ir	34-Af	35-V	36-V	37-V	38-V			
Avant																	
44 Générale	8	10	8	10						10	8	8	8	8			44
45 Résidence unifamiliale																	45
46 Résidence bifamiliale																	46
Arrière																	
47 Générale	8	10	8	10						10	8	8	8	8			47
48 Résidence unifamiliale																	48
49 Résidence bifamiliale																	49
Latérales																	
50 Générale	5-5	10-10	5-5	6-6						10-10	5-5	5-5	5-5	5-5			50
51 Résidence unifamiliale																	51
52 Résidence bifamiliale																	52
Riveraine																	
53 Générale		N-1	N-1								N-1	N-1	N-1	N-1			53
DENSITE																	
54 Densité résidentielle faible	●	●	●							●	●	●	●	●			54
55 Densité résidentielle moyenne																	55
56 Densité résidentielle forte																	56
57 Coefficient d'occupation au sol (COS)		0.5	0.5							0.5							57
AUTRES NORMES																	
58 Hauteur en étages (maximum)	2	2	2							2	2	2	2	2			58
59 Présence de contraintes anthropiques																	59
60 Présence de terroirs d'intérêt (archéologique, esthétique, écologique)																	60
61 Plan d'implantation et d'intégration architecturale																	61
62 Plan d'aménagement d'ensemble requis pour les usages indiqués																	62
63 Périmètre d'urbanisation																	63
64 Aire d'affectation urbaine secondaire à vocation récréotouristique																	64
65 Zone d'aménagement prioritaire																	65
66 Zone de réserve																	66
67 Zone industrielle à développement différé					●	●	●	●	●								67
68 Zone à risque d'inondation																	68
69																	69
70																	70
AMENDEMENT																	
71 NUMERO DU REGLEMENT	2018-380			2018-380						2018-380							71
72 MODIFICATION À LA ZONE (LIMITES, NOUVELLE)	2018-380			2018-380						2018-380							72
73 MODIFICATION AUX USAGES																	73
74 AUTRE																	74

Règles d'exception:
 Les règles d'exception prévues à la réglementation quant aux marges s'appliquent nonobstant les marges spécifiées à cette grille.

● Usages autorisés

○ Usages autorisés dans le cadre d'un plan d'aménagement d'ensemble en vertu du règlement sur les plans d'aménagement.

□ Usages autorisés si les modalités de développement sont respectées

NOTES PARTICULIÈRES

N-1
La marge riveraine doit permettre de respecter les dispositions applicables aux rives et au littoral. Elle doit correspondre à la rive telle que définie au présent règlement.

N-2
Suivant le plan d'aménagement d'ensemble déjà déposé ou selon un nouveau à être approuvé.

N-3
Protection du paysage de la rivière Saguenay. (article 4.5.1.2).

N-4
Seulement les résidences de structure isolée, en bordure de la route Donval seulement.

N-5
Les résidences de structure isolée, sont permises en respectant les dispositions de l'article 9.10 sur les nouvelles dispositions relatives à l'implantation résidentielle en zone agricole dans un lot déstructuré de type 1 (avec morcellement) et sur des unités foncières vacantes de 20 hectares et plus dans des secteurs agricoles viables et dévitalisés.

N-6
Une résidence de villégiature au lac Onézime seulement.

N-7
Sur les lots privés d'une superficie minimale de 10 hectares (24.71 acres) compris dans la zone, il est autorisé d'implanter une résidence de villégiature par lot distinct.

N-8
La largeur des terrains ne doit pas être moindre de 50 mètres et les constructions devant être situées à au moins 30 mètres de la rive du lac.

N-9
Les usages et constructions de bars, boîtes de nuits, discothèques avec spectacles de danseurs et danseuses nues ou tout autre usage similaire ainsi que les usages et construction reliés aux organisations et aux clubs de motocyclistes.

N-10
La coupe d'arbres, sauf si requis par un usage communautaire ou pour supprimer des arbres morts ou malades.

N-11
Site archéologique identifié.

N-12
Seulement les résidences de structure isolée en bordure d'un chemin public entretenu à l'année.

N-13
Seulement les commerces associés aux activités ou aux usages récréotouristiques.

N-14
Logements à l'intérieur de bâtiments commerciaux: À l'exception des stations services, les logements sont autorisés aux étages d'un immeuble commercial, excluant le rdc et le sous-sol.

N-15
Contraintes anthropiques identifiées sur le plan de zonage et des dispositions particulières s'appliquent dans le règlement de zonage.

N-16
Uniquement les usages industriels de première et deuxième transformation reliées à l'exploitation des ressources naturelles.

N-17
Seulement les activités ou accueils agrotouristiques.

N-18
L'usage est contingenté à un pour l'ensemble de la zone.

N-19
Il est permis d'implanter des résidences de villégiature le long de l'ancienne route 16A, sur un terrain d'une superficie minimale de 4 000 mètres carrés.

N-20
Les construction devront être situés à au moins 30 mètres de la rive du lac l'Aqueduc

Cette grille, telle qu'authenticée ce 7 avril 2015

par _____, maire

et _____, secrétaire

ESTIMATION DE LA VALEUR DU TERRAIN

LE PREMIER ÉLÉMENT À TENIR COMPTE DANS LE PROCESSUS D'ÉVALUATION D'UNE PROPRIÉTÉ EST DE DÉTERMINER LA VALEUR MARCHANDE DU TERRAIN ET DE SES AMÉLIORATIONS. LE TERRAIN DOIT ALORS ÊTRE ÉVALUÉ COMME S'IL ÉTAIT VACANT ET UTILISÉ À SON USAGE LE MEILLEUR ET LE PLUS PROFITABLE. LE TERRAIN EST UN ACTIF PERMANENT, TANDIS QUE LES AMÉLIORATIONS SONT PÉRISSABLES.

VALEUR MARCHANDE DU TERRAIN

Les principaux facteurs à considérer pour déterminer la valeur marchande d'un emplacement sont les suivants :

- L'usage le meilleur et le plus profitable du terrain en relation des règlements de zonage et autres lois susceptibles d'affecter l'utilisation du sol ;
- Les facteurs de situation ;
 - accès à l'environnement, accès à la voie publique (enclave), le mode d'utilisation du terrain, les nuisances de voisinage, les services disponibles
- Les facteurs de superficie ;
- Les facteurs de configuration ;
- Les facteurs de voirie et de viabilité ;
- La nature du sol et du sous-sol.

MÉTHODES

En évaluation, il existe quatre (4) méthodes pour déterminer la valeur d'un emplacement, soit :

- La méthode de comparaison ;
- La méthode de répartition ou de soustraction ;
- La méthode du revenu résiduaire au terrain ;
- La méthode du lotissement.

LA MÉTHODE DE COMPARAISON

Cette méthode est reliée aux données directes du marché. Son principe de base veut qu'un acheteur informé ne paie pas plus pour un emplacement que le prix exigé sur le marché, pour un terrain similaire, elle est une preuve directe basée sur le marché en cours.

LA MÉTHODE DE RÉPARTITION OU DE SOUSTRACTION

Cette méthode a pour but de soustraire la valeur de la bâtisse et des améliorations du prix de vente et le résidu perçu nous indique la valeur probable de l'emplacement. Il s'agit d'une méthode peu utilisée ou lorsque l'on constate l'absence de transactions de terrains vacants comparables.

LA MÉTHODE DU REVENU RÉSIDUAIRE AU TERRAIN

La méthode du revenu résiduaire au terrain est employée surtout dans des secteurs à forte densité d'occupation, là où on ne peut analyser des ventes comparables de terrains vagues. Elle découle du principe de surplus de production selon lequel un revenu résiduaire est attribué au terrain en fonction de l'usage le meilleur et le plus profitable. La capitalisation de la portion du revenu indique la valeur de l'emplacement.

LA MÉTHODE DU LOTISSEMENT

Elle sert surtout pour les grands espaces non aménagés, susceptibles de contenir des ensembles résidentiels. Elle consiste à projeter une subdivision des lots (hypothétique ou selon un plan établi par un arpenteur-géomètre) sur l'emplacement.

On estime alors le prix de vente brut de tous les terrains, puis on soustrait les coûts d'aménagement. Le résidu comprend la valeur du terrain plus les profits.

En déduisant le profit du promoteur, il nous reste la valeur. Le montant est ensuite escompté sur la période de temps probable, nécessaire à la vente de chacun des terrains. La mesure de la valeur définitive montre réellement le prix que paierait le promoteur pour le terrain.

CHOIX DE LA MÉTHODE

La méthode retenue dans le présent rapport est la première expliquée antérieurement, soit la méthode de comparaison.

Elle nous semble la plus adéquate pour estimer la valeur marchande du terrain sujet et nous fournira, de façon directe, le niveau de la valeur marchande de l'emplacement à l'étude.

ANALYSE

Afin de procéder à l'évaluation, nous avons donc retracé cinq (5) ventes de terrains vacants boisés dans les municipalités d'Hébertville, Saint-Charles-de-Bourget et la ville de Saint-Honoré qui ont transigé de 2020 à aujourd'hui.

Ces ventes vous sont présentées dans le tableau joint à la page suivante.

TABLEAU DES VENTES DE TERRAINS



Tableau des terrains, dossier # 260806

No	Localisation	Vendeur Acheteur	No cadastre Paroisse cadastrale	Date Vente No enr.	Prix vente	Superficie	Taux unitaire	Zone	Remarque
1	rang du Lac-Vert Hébertville 6901	Robert Bilodeau Auberge du presbytère mont lac- Vert inc.	4 685 097 Cadastre du Québec	2020-07-31 25 578 267	120 000\$	105,55 ac 105,55 ac	1 136,90 \$/ac 1 136,90 \$/ac	Résidentiel	Lot boisé localisé en arrière lot du rang lac-Vert à Hébertville
2	2e Rang Saint-Charles-de-Bourget 1-8022	Pascal Thivierge Multi-Gestion Plus 2018 inc.	6 427 503, 6 427 506 Cadastre du Québec	2021-12-02 26 864 926	200 000\$	151,00 ac 151,00 ac	1 324,50 \$/ac 1 324,50 \$/ac	Résidentiel	Terrain vacant entre la route Bonneau et Néron. Topographie plane avec de nombreuses dénivellations. 100 % boisé. Forme irrégulière. Zone agricole permanente (verte).
3	chemin du Volair Saint-Honoré 2-3023	9315-3542 Québec inc. (Catheline Jeffery) Clément Paradis	5 730 699 Cadastre du Québec	2024-06-10 26 750 377	153 170\$	98,92 ac 98,92 ac	1 548,42 \$/ac 1 548,42 \$/ac	Résidentiel	Lot boisé situé sur le chemin du Volair entre la rue Léon et le chemin de la Chute-à-François à Saint-Honoré. Non desservi par le réseau municipal d'aqueduc et d'égouts. Le terrain est boisé à ± 95 % et se localise en zone agricole provinciale permanente (verte). Topographie plane avec quelques dénivellations par endroits.
4	chemin du Cap Saint-Honoré 2-7523	Sylvie Desbiens 9323-0928 Québec inc.	5 730 554 Cadastre du Québec	2025-05-28 29 475 096	175 000\$	107,00 ac 107,00 ac	1 635,51 \$/ac 1 635,51 \$/ac	Résidentiel	Terrain vacant boisé localisé sur le chemin du Cap près du chemin du Camping-du-Lac-Joly à Saint-Honoré. Non desservi par le réseau municipal d'aqueduc et d'égouts. Zone agricole permanente (zone verte). Topographie plane avec plusieurs dénivellations.
5	chemin du Cap Saint-Honoré 2-7536	Sylvain Tremblay 9542-7217 Québec inc.	5 730 556 Cadastre du Québec	2025-07-16 29 615 834	225 000\$	125,90 ac 125,90 ac	1 787,13 \$/ac 1 787,13 \$/ac	Résidentiel	Terrain vacant boisé localisé sur le chemin du Cap près du chemin du Camping-du-Lac-Joly à Saint-Honoré. Non desservi par le réseau municipal d'aqueduc et d'égouts. Zone agricole permanente (zone verte). Topographie plane avec plusieurs dénivellations.

ANALYSE DES TRANSACTIONS

Afin de procéder à l'évaluation de l'emplacement sous étude, nous avons effectué les ajustements nécessaires au niveau « temps » et « site » qui sont expliqués ci-dessous. Les résultats obtenus sont indiqués au tableau d'analyse des ventes de terrains à la page suivante.

AJUSTEMENT « TEMPS »

C'est le facteur différentiel exprimé en pourcentage servant à actualiser le prix de vente des comparables pour les ramener à la date d'évaluation fixée.

Il y a deux (2) méthodes reconnues pour établir ce pourcentage :

- 1) Par l'utilisation de revente. Dans ce cas, la même propriété est revendue à des temps différents, ce qui nous permet d'établir la progression ou la régression dans le temps ;
- 2) Par le regroupement annuel des transactions portant sur des propriétés ayant la même utilisation et idéalement situées dans un même secteur en développement.

Le manque évident de données par l'utilisation de reventes commerciales ne nous permet pas de fixer l'ajustement dans le temps par cette méthode. Nous sommes donc d'opinion de retenir une augmentation de **5%** par année comme étant représentatif de la hausse des valeurs de terrains des dernières années.

AJUSTEMENT « SITE »

De par son immobilité, la caractéristique la plus importante d'un emplacement est sa situation qui s'explique toujours en fonction de l'environnement des externalités positives ou négatives.

La localisation, l'accès, la proximité et la mise en valeur du voisinage demeurent les éléments à considérer dans l'ajustement à apporter aux transactions retenues pour les rendre comparables à la propriété à évaluer.

À ce chapitre, nous ajustons, si nécessaire, les transactions afin de tenir compte de leur localisation par rapport au terrain sujet.

AJUSTEMENT « SUPERFICIE »

Dans le cas qui nous concerne, un ajustement sera également appliqué pour la superficie. En effet, nous utiliserons la méthode de régression linéaire ou communément appelée la « méthode de la racine carrée ». Celle-ci permet de rajuster la superficie des ventes comparables par rapport à celle du sujet.

Lorsqu'elle est utilisée avec discernement et de façon appropriée, l'expérience pratique de plusieurs évaluateurs municipaux a démontré que la méthode de régression linéaire s'avère relativement efficace et précise. Ainsi, cette dernière nous permet de dégager un taux unitaire représentatif pour la superficie du terrain à l'étude en relation avec celles de ventes comparables retenues.

TABLEAU DES AJUSTEMENTS

Tableau des terrains rajustés, dossier # 260806										
No	Localisation	Date Vente No inscription	Prix vente résiduel	Superficie	Taux unitaire	Rajustement temps	Rajustement emplacement	Rajustement superficie	Rajustement Topographie	Taux unitaire rajusté
1 3611	rang du Lac-Vert Hébertville	2020-07-31 25 578 267	120 000\$	105,55 ac	1 136,90\$	1,33	1,00	0,95	1,00	1 436,47
2 14822	2e Rang Saint-Charles-de-Bourget	2021-12-02 26 864 926	200 000\$	151,00 ac	1 324,50\$	1,239	1,00	1,10	1,00	1 805,16
3 22423	chemin du Volair Saint-Honoré	2024-06-10 28 750 377	153 170\$	98,92 ac	1 548,42\$	1,092	0,95	0,90	1,00	1 445,70
4 27537	chemin du Cap Saint-Honoré	2025-05-28 29 475 096	175 000\$	107,00 ac	1 635,51\$	1,043	0,95	0,95	1,00	1 539,52
5 27536	chemin du Cap Saint-Honoré	2025-07-16 29 615 834	225 000\$	125,90 ac	1 787,13\$	1,034	0,95	1,05	1,00	1 843,27

Taux Unitaire Moyen : 1614,02\$

Taux Unitaire Médian : 1539,52\$

Donc, en considérant :

- La superficie du terrain à l'étude qui est de 120 acres ;
- La localisation stratégique du terrain à l'étude et la rareté de terrains vacants dans le secteur immédiat ;
- Les cinq (5) ventes de terrains analysées ;
- Les taux moyen et médian ajustés des ventes retenues qui sont respectivement de 1614.02 \$ et 1539.52 \$ le pied carré.

Nous sommes d'avis de conclure à un taux unitaire au pied carré de **1600 \$** pour l'ensemble de la superficie du terrain excédentaire à l'étude.

CONCLUSION DE LA VALEUR MARCHANDE DU TERRAIN

Superficie	X	Taux unitaire retenu	=	Valeur marchande du terrain
120 acres	X	1600 \$ l'acre	=	192 000 \$

Valeur marchande du terrain (arrondie à)

192 000 \$

