

RAPPORT D'ÉVALUATION

Pour la propriété sise au
Lots 4 848 122, 6 157 855, 6 157 856, Sutton (Québec)
Site du Vieux-Verger



Granby, le 24 août 2022

Ville de Sutton
Att : M. Pascal Smith
11 Principale sud, Sutton, Québec, J0E 2K0

Objet : Évaluation de la propriété sise au:
Lots 4 848 122, 6 157 855 & 6 157 856 Sutton, Québec
(Site du Vieux-Verger)
Dossier : 26686

Monsieur,

Pour faire suite au mandat que vous nous avez confié, il nous fait plaisir de vous soumettre notre rapport d'évaluation de la propriété mentionnée en titre.

CERTIFICATION

Nous certifions que la propriété décrite dans ce rapport et faisant l'objet de cette évaluation a été visitée par le signataire le 1^{er} juin 2022.

Nous certifions également n'avoir aucun intérêt actuel et futur dans ladite propriété.

Nous soussignés, **Sylvestre, Leblond & Associés s.e.n.c.r.l., évaluateurs agréés**, du 50 rue du Centre à Granby, certifions qu'au meilleur de notre connaissance, les informations contenues dans le présent rapport et les opinions qui en découlent sont exactes compte tenu des réserves qui y sont énoncées. Les conditions limitatives énoncées en annexe font partie intégrante de ce rapport.

Nous basant sur les faits contenus dans le présent rapport, nous sommes d'opinion que la valeur marchande de la propriété en date du 1^{er} juin 2022, est de

**UN MILLION QUATRE CENT NEUF MILLE DOLLARS
(1 409 000 \$)**

Espérant le tout à votre entière satisfaction, nous vous prions d'accepter nos salutations les plus distinguées.

SYLVESTRE, LEBLOND & ASSOCIÉS s.e.n.c.r.l., évaluateurs agréés

Amélie St-Laurent, Évaluateur Agréé

ASTL/tdl

SOMMAIRE DES FAITS SAILLANTS



PARAMÈTRES DE L'ÉVALUATION

Adresse de l'immeuble :

Lots 4 848 122, 6 157 855 & 6 157 856, Sutton, Québec

Site du Vieux-Verger

Fins de l'évaluation : Financement (achat)

Date de l'évaluation : Le 1^{er} juin 2022

Mandataire : Ville de Sutton / Att : M. Pascal Smith

Propriétaire : Quatre sur table inc.

DONNÉES DESCRIPTIVES

Type de propriété : Terrains vacants

Numéros de lots : 4 848 122, 6 157 855 & 6 157 856

Cadastre : Cadastre du Québec

Superficie du terrain : 949 069 pi² / 21,79 acres

Zonage : H-31

Superficie utilisable du terrain : 713 766 pi² / 16,39 acres

* La superficie utilisable fait référence à celle qui pourra être développée. Elle représente la superficie totale du terrain moins la superficie affectée par les milieux humides et celle qui est enclavée par ces milieux.

VALEUR SELON LA MÉTHODE DE COMPARAISON

1 409 000 \$

CONCLUSION VALEUR MARCHANDE

1 409 000 \$

LETTRE DE TRANSMISSION

SOMMAIRE DES FAITS SAILLANTS

GÉNÉRALITÉS

But de l'évaluation	1
Date de l'évaluation.....	1
Origine du droit.....	1
Droits de propriété évaluée.....	1
Définition de la valeur marchande.....	1
Étendue du travail	2
La notion de valeur	2

DESCRIPTION DE LA PROPRIÉTÉ

Description du secteur.....	3
Accessibilité.....	3
Tendance du marché.....	4
Données sur l'emplacement.....	4
Données municipales.....	4
Zonage	5
Améliorations au sol	5
Risques environnementaux	5
Réserves et hypothèses extraordinaires.....	5
Milieu humide et risques d'inondation.....	6

USAGE LE MEILLEUR ET LE PLUS PROFITABLE

PRÉAMBULE À L'ÉVALUATION

ÉVALUATION PAR LA MÉTHODE DE COMPARAISON

Définition de la méthodologie d'évaluation d'un terrain.....	8
Définition de la méthode de comparaison	8
Tableau de ventes de terrains selon la méthode de comparaison	10

CORRÉLATION FINALE.....

ANNEXES

Photographies de la propriété.....	16
Grille des usages permis	17
Conditions limitatives	18

GÉNÉRALITÉS

But de l'évaluation

Le but de cette évaluation est d'estimer la valeur marchande de la propriété pour fins de financement.

Date de l'évaluation

La présente évaluation est faite en date du 1^{er} juin 2022.

Origine du droit

Selon les informations obtenues à la date de l'évaluation, l'ensemble des droits de propriété est présumé détenu par Quatre sur table Inc., acheté le 21 juillet 2017 (incluant l'acquisition de d'autres lots dans cette transaction), sous le numéro d'enregistrement 23 258 735.

Droits de propriété évalués

Les droits de propriétés évaluées comprennent la « propriété absolue », c'est-à-dire l'ensemble des droits attribuables à un propriétaire à la possession d'un immeuble, dans le contexte juridique de la province de Québec en tenant compte des servitudes qui grèvent la propriété, s'il y a lieu.

Ainsi, les droits évalués sont les droits du propriétaire qui incluent le droit d'usage (usus), le droit de percevoir (fructus) les loyers et le droit de disposer (abusus) de l'immeuble avec les obligations afférentes. Il est reconnu toutefois que ces droits peuvent être restreints par des lois imposées par les divers paliers de gouvernements (tels les règlements de zonage, la préservation des sites historiques, des espaces verts, réserves ou expropriations).

Définition de la valeur marchande

L'Ordre des Évaluateurs Agréés du Québec définit la valeur marchande comme « 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, de conditions et de financement avantageux. »

Étendue du travail

Le travail pour la préparation du rapport d'évaluation sur le terrain à l'étude comprend les étapes suivantes :

- Établir après discussion avec le client quel est le but de notre mandat ;
- Analyse des données cartographiques du site à l'étude ;
- La visite du terrain sous étude nous a permis de constater l'état général des lieux, la topographie et divers attraits du terrain sous étude ;
- Vérification au registre foncier pour connaître la date d'acquisition et le prix d'achat des lots concernés ;
- Les données municipales (évaluation, superficie de terrain et montant des taxes) ont été obtenues de la ville de Sutton ;
- Nous avons obtenu le zonage en vigueur auprès du service d'urbanisme de la ville de Sutton et vérifié avec le représentant de ce service, les éléments pouvant affecter la valeur du terrain à l'étude ;
- Nous avons recherché et analysé les données du marché afin de faire ressortir les éléments les plus pertinents pour notre étude. Ces données ont été obtenues à partir de :
 - o Bureau de publicité des droits et/ou J.L.R.;
 - o Réseau de la chambre immobilière « Centris » et/ou « Du Proprio »;
 - o Banque de données internes;
 - o Enquête auprès des propriétaires.
- Nous avons analysé l'utilisation optimale des parcelles de terrains sous étude;
- Nous avons utilisé et mis en application les méthodes d'évaluation usuelles pour le type de propriété à l'étude, et ce, dans le but d'en déterminer sa valeur.
- Basés sur la méthode, nous avons exprimé notre opinion de la valeur marchande du sujet.

La notion de la valeur

La notion de valeur est abstraite. Elle n'existe que dans l'esprit des gens et est fonction de diverses perceptions et éléments logiques. De plus, elle est dynamique. La valeur d'un bien est d'abord et avant tout liée à son utilité, à sa rareté, au désir de le posséder et aux moyens financiers qu'a la personne qui le désire. Un bien n'a une valeur que s'il est utile, rare et que quelqu'un veut et peut le posséder.

Notre travail consiste à constater les mouvements du marché à travers les ventes enregistrées et/ou autres méthodes d'évaluation. Ces données doivent être analysées afin d'identifier les éléments et principes qui sont intervenus dans une transaction donnée. Un échantillonnage suffisant permettra d'identifier les tendances du marché. Ces constatations devront être interprétées à l'aide des principes de la valeur, du jugement, de la connaissance et de l'expérience de l'évaluateur.

Étant donné le grand nombre d'éléments en présence et l'origine subjective de la valeur, l'évaluation ne peut être une science exacte. C'est une opinion dûment motivée et défendable de la valeur d'un bien ou d'un droit de propriété, à une date précise, afin de fournir à un requérant toutes les informations nécessaires lui permettant de prendre une décision éclairée sur un problème particulier qui nécessite une estimation de la valeur.

DESCRIPTION DE LA PROPRIÉTÉ

DESCRIPTION DU SECTEUR

La propriété sous étude est localisée sur les rues Larivée, Seymour et des Tournesols près du chemin Billings. Il s'agit d'un secteur résidentiel composé majoritairement de propriétés unifamiliales dont l'âge varie entre 25 à 75 ans.

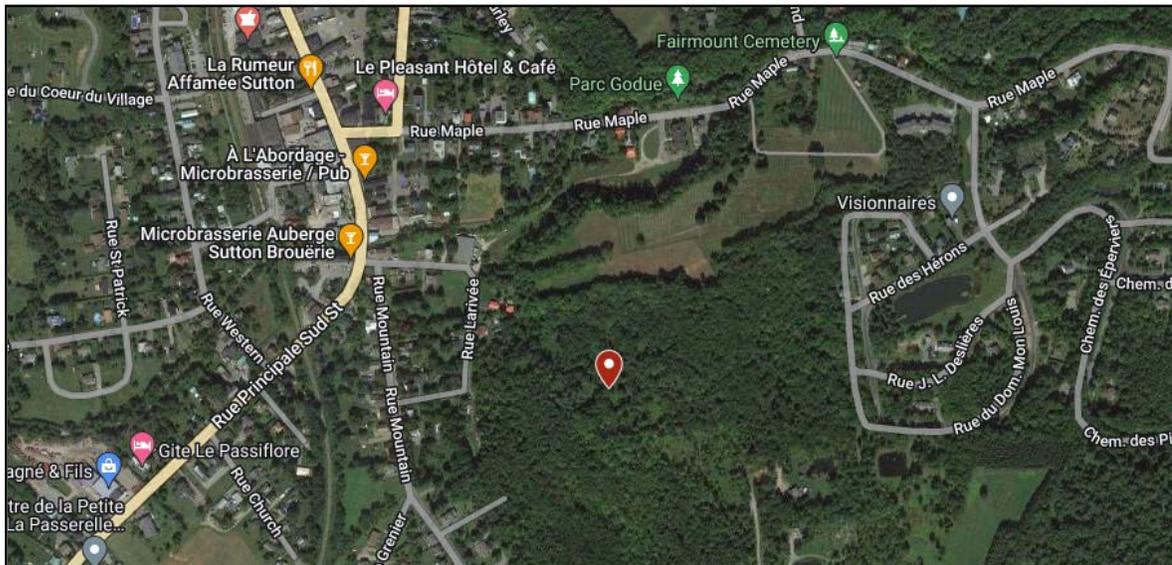


Image satellite provenant du site Google Maps.



ACCESSIBILITÉ

Aux principales routes : -1 km

Aux écoles primaires : \pm 1 km

Aux centres commerciaux : \pm 50 km

Aux écoles secondaires : \pm 25 km

Aux magasins de quartier : -2 km

Mont-Sutton : -5 km

TENDANCE DU MARCHÉ	
Tendance du secteur (développement) : Stable	Type de marché : Vendeur
Propriétés à vendre : Peu	Délai de vente : 1 à 3 mois
Coût de construction : En progression	Loyer : En progression
Tendance des prix de vente : En progression	

DONNÉES SUR L'EMPLACEMENT		
Numéros de lot : 4 848 122, 6 157 855, 6 157 856	Cadastre : Cadastre du Québec	Topographie : En pente / Pentes variables
Superficie utilisable du terrain : 713 766 pi ² / 16,39 acres		
* La superficie utilisable fait référence à celle qui pourra être développée. Elle représente la superficie totale du terrain moins la superficie affectée par les milieux humides et celle qui est enclavée par ces milieux.		
Forme : Irrégulière	Servitudes : Aucune autre que les services publics	



Image satellite provenant du site de la C.P.T.A.Q.

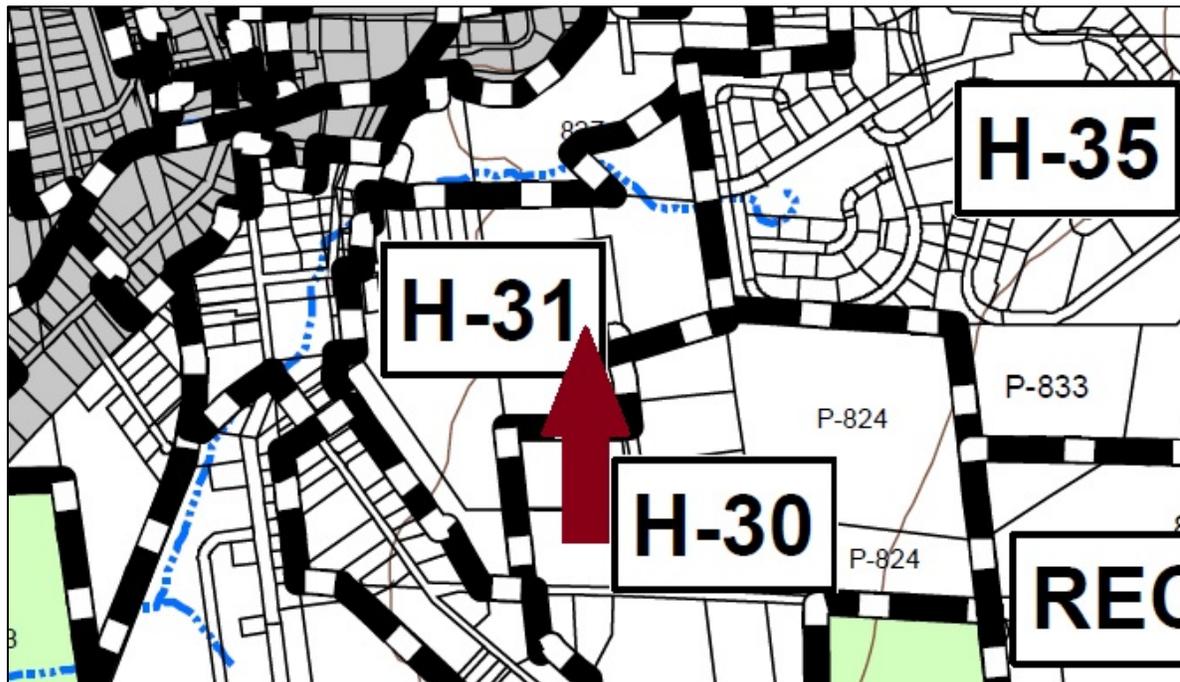
DONNÉES MUNICIPALES			
Rôle triennal : 2020-2021-2022		Date de référence : 1 ^{er} juillet 2018	
Évaluation municipale :			
Terrain : 596 400 \$	Bâtiment : N/D	Total : 596 400 \$	
Taxes :	Foncières : 4 145,87 \$	Scolaires : 462,07 \$	Total : 4 607,94 \$
Services possibles disponibles : Aqueduc, égouts municipaux, téléphone et électricité, cueillette des ordures, service de polices et de pompiers, rue pavée et de gravier			

ZONAGE

Zonage municipal : H-31

Zonage provincial : Blanc

Commentaires : Voir le plan de zonage ci-dessous et la grille des usages permis en annexe.



Extrait du plan de zonage de la ville de Sutton

AMÉLIORATIONS AU SOL

Le terrain est actuellement non aménagé et non exploité. Il est donc boisé avec végétation naturelle.

RISQUES ENVIRONNEMENTAUX

Le présent estimé de valeur suppose qu'il n'y a aucune contamination. S'il y avait contamination, le coût de décontamination devra être déduit de cet estimé de valeur.

RÉSERVES ET HYPOTHÈSES EXTRAORDINAIRES

Le présent mandat ne fait l'objet d'aucune réserve ou hypothèse extraordinaire.

MILIEU HUMIDE ET RISQUES D'INONDATION

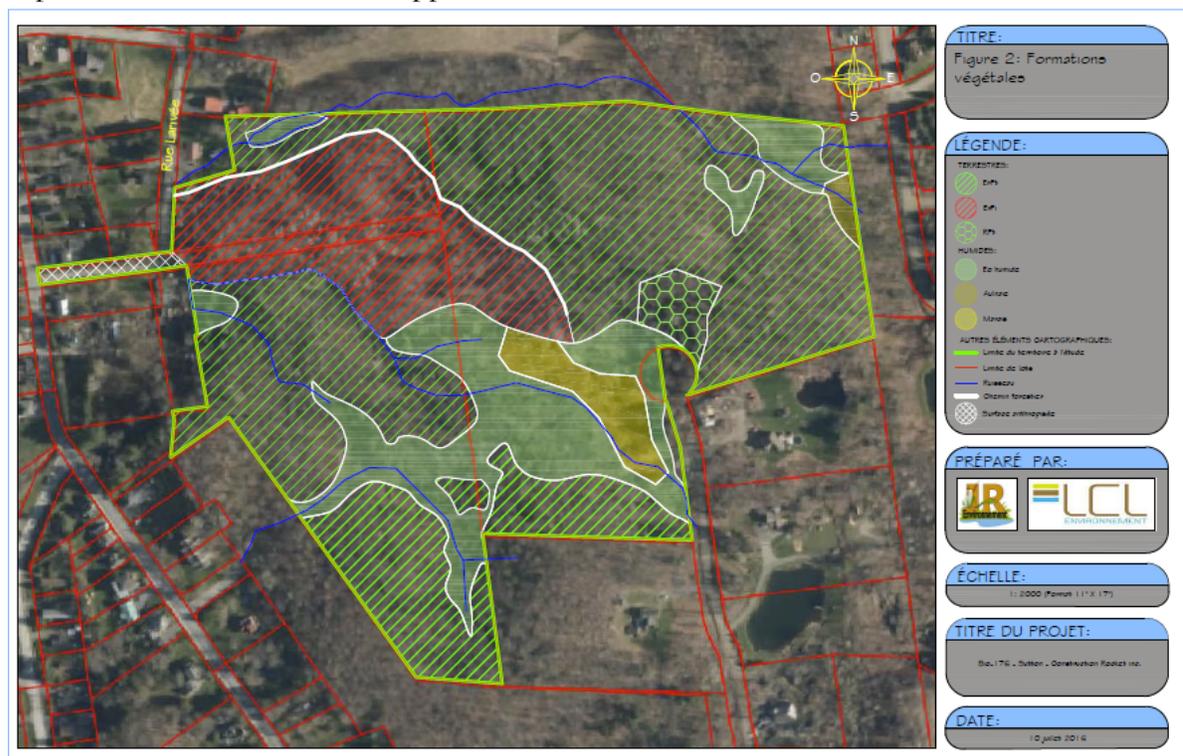
Le sujet est affecté par plusieurs milieux humides. Effectivement, nous avons pris connaissance du rapport d'études biologiques émis en date de novembre 2017 par Jonathan Roy (JR Environnement) en collaboration avec LCL Environnement.

Toutefois, les lots à l'étude dans ce document ne sont pas tout à fait les mêmes que les trois lots dont nous devons établir la valeur dans ce présent rapport. Nous avons donc dû redéfinir la superficie affectée par les milieux humides qui a été soulevée par le biologiste et l'appliquer à notre sujet.

Le site cartographique/géomatique de la CPTAQ nous a permis d'estimer la superficie des milieux humides. La figure 2 (Formations végétales) du rapport d'études biologiques nous a permis de suivre les lignes directrices des milieux humides et d'y suivre leur tracé.

Nous avons donc pu déterminer que les milieux humides affectaient +/- 20 000 mètres carrés sur nos lots actuels. Toutefois, certains de ces milieux humides créés des espaces enclavés qui ne pourront être traversés et utilisés. Ces espaces se retrouvent aux extrémités des lots et sont relativement petits. Ils doivent cependant être ajoutés à la superficie non-utilisable de nos lots. Ces derniers représentent +/- 1860 mètres carrés.

Au total, nous estimons la superficie inutilisable à 21 860 mètres carrés. Cette superficie est donc à soustraire de la superficie totale des lots soit 88 171 mètres carrés. On se retrouve donc avec une superficie utilisable de 66 311 mètres carrés. Il s'agit de cette superficie (16,39 acres) qui fera l'objet de notre méthode de comparaison et de lotissement puisqu'il s'agit de la superficie intéressante au développement.



USAGE LE MEILLEUR ET LE PLUS PROFITABLE

L'usage le meilleur et le plus profitable, ou l'utilisation optimale, constitue l'un des principes fondamentaux sur lequel s'appuie l'évaluation de la valeur marchande, comme l'indique sa définition, selon l'Ordre des Évaluateurs Agréés du Québec :

« 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 lié aux probabilités de réalisation plutôt qu'aux simples possibilités;
- il doit exister une demande pour le bien évalué à son meilleur usage;
- enfin, l'usage le meilleur doit être le plus profitable. »

Considérant l'environnement immédiat et la conformité du sujet aux règlements de zonage, nous sommes d'opinion que l'utilisation actuelle résidentiel est l'usage le meilleur et le plus avantageux.

PRÉAMBULE À L'ÉVALUATION

Méthodologie d'évaluation

La « science » de l'évaluation utilise trois approches ou méthodes traditionnelles visant à établir l'estimation de la valeur recherchée soit : la méthode du coût de remplacement, celle de comparaison directe et celle de l'anticipation des revenus. Les trois méthodes traditionnelles sont interreliées. Cependant, le marché des transactions de propriétés résidentielles unifamiliales a bien démontré que les décisions d'investissement reposent sur l'analyse de la capacité de satisfaire des besoins d'habitation d'un propriétaire occupant. Par conséquent l'approche de l'anticipation des revenus n'est pas représentative.

La méthode de comparaison constitue une preuve directe de la valeur d'une propriété lorsque les ventes récentes d'immeubles comparables sont en nombre suffisant pour démontrer de façon probable la valeur de cette propriété. Elle consiste à analyser des propriétés comparables sur la base d'unités de comparaison, dans le but d'ajuster les prix de vente afin d'établir la valeur probable de la propriété sous étude.

La méthode du coût de remplacement repose sur le principe de substitution selon lequel un acheteur renseigné ne paiera pas plus pour un bâtiment que le coût requis pour en reconstruire un semblable offrant les mêmes avantages.

L'évaluateur, en tant qu'analyste immobilier, doit s'assurer que la ou les méthodes retenues pour évaluer une propriété donnée reflètent les conditions du marché, la réalité de l'immeuble visé et finalement le but recherché. La réconciliation ou la corrélation des résultats constitue un processus analytique par lequel l'évaluateur tire une conclusion en suivant un raisonnement logique. L'opinion de valeur repose donc sur un ensemble de constatations tirées des différentes méthodes appliquées et sur le jugement de l'analyse tentant de refléter les comportements des divers acteurs du marché immobilier à une date donnée.

Définition de la méthodologie d'évaluation d'un terrain (lot en vrac zoné blanc)

La valeur marchande attribuable à un emplacement peut être déterminée suivant quatre moyens différents :

1. La méthode de comparaison qui relie les données directes du marché;
2. La méthode d'allocation, laquelle s'inspire de la valeur résiduaire au terrain après allocation pour la valeur des bâtiments;
3. La méthode du revenu résiduaire au terrain qui en différence de la méthode d'allocation définit la valeur du terrain suivant le principe du surplus de productivité ou de la théorie des agents de production. La capitalisation du revenu résiduaire attribuée au terrain suivant son utilisation optimale indique la valeur de remplacement;
4. La méthode du lotissement consiste à l'application du développement hypothétique d'un emplacement à l'étude en différents lots distincts. L'estimation des coûts directs et indirects et le temps nécessaire à l'exécution du projet permettent d'évaluer ce dernier par le calcul du profit net pouvant résulter de ce dernier lotissement anticipé.

Le moyen de preuve le plus direct pour déterminer la valeur marchande d'un emplacement consiste en la méthode de comparaison dont nous présentons une définition.

Définition de la méthode de comparaison

La méthode de comparaison consiste à comparer la propriété sous étude à d'autres propriétés comparables récemment vendues. Il faut émettre comme hypothèse que si la propriété sous étude était mise sur le marché, elle aurait attiré le même genre d'acheteurs que les propriétés comparables. Cette approche repose fondamentalement sur le principe de substitution voulant qu'un acheteur avisé ne paie pas plus cher pour un immeuble qu'il ne paierait pour un autre immeuble présentant les mêmes caractéristiques ou également désirable.

Lorsque les données du marché sont suffisantes «la méthode de comparaison se révèle la preuve par excellence de la valeur marchande, car rien n'est plus important dans le domaine de l'évaluation que l'étude des transactions immobilières qui se font sur le marché ».

Il faut spécifier que même si les ventes retenues sont comparables à l'immeuble sujet, aucune d'entre elles ne possède les mêmes caractéristiques que l'immeuble sous étude. Il faut donc procéder à certains ajustements tels que la situation, la superficie, la topographie, la qualité des sols et le zonage en vigueur.

Comme la méthode de comparaison a surtout pour but d'extraire certaines tendances du comportement des acheteurs face à un type de propriété, nous avons donc relevé des ventes de propriétés situées dans des secteurs comparables au secteur sous étude. Les ventes retenues et analysées impliquent des propriétés dont les caractéristiques sont similaires au sujet. Malgré quelques dissemblances, ces ventes comparables nous procurent une bonne indication de la valeur marchande de la propriété sous étude.

Le terrain à évaluer a une superficie utilisable totale de 713 766 p² (16,39 acres).

Les recherches effectuées nous ont permis de recenser quelques ventes de terrains résidentiels situés dans les villes avoisinantes à Sutton, telles que Lac-Brome, Bedford, Cowansville et Granby.

Plan de localisation du sujet et de ses comparables

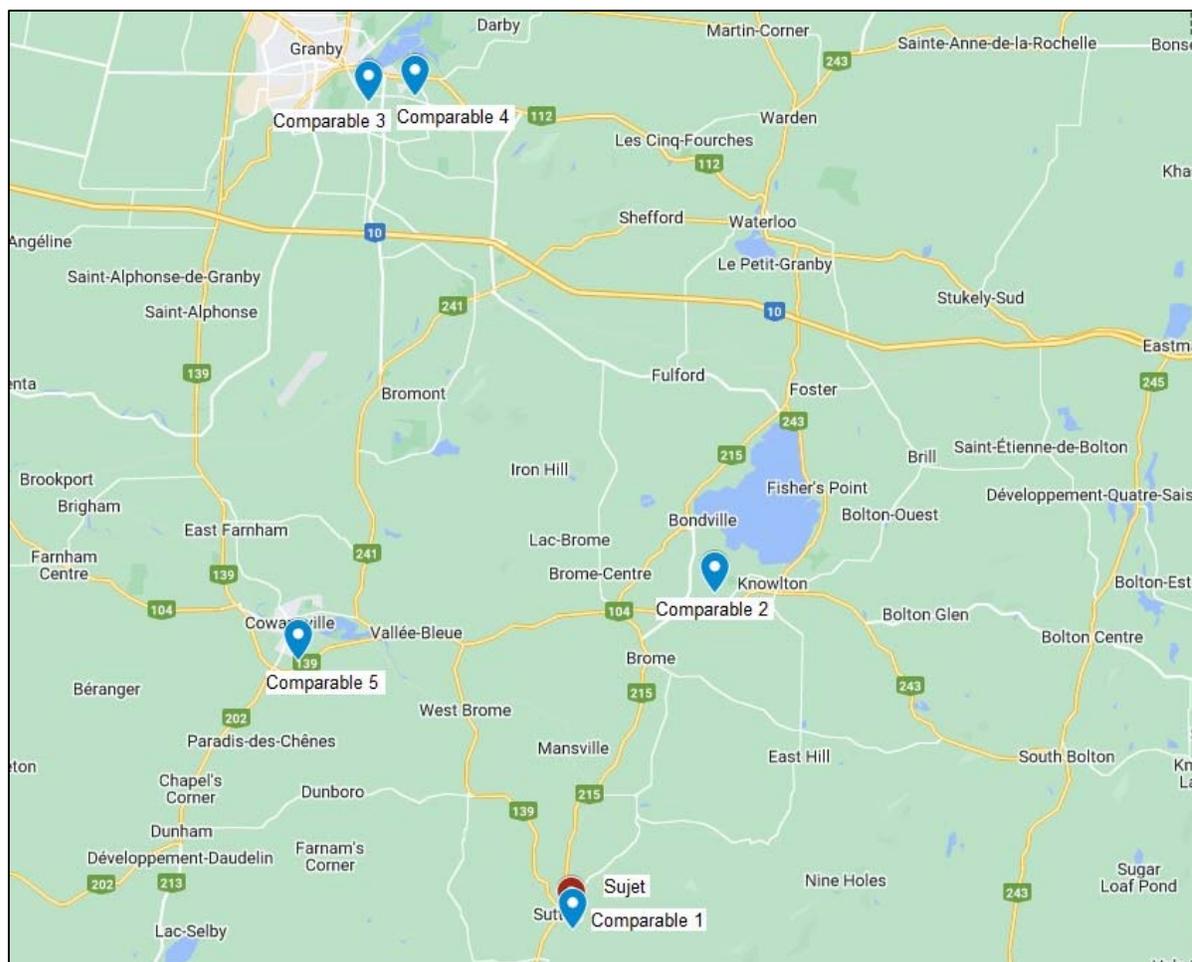


Image satellite provenant du site Google Maps.

Tableau de méthode de comparaison (lot en vrac zoné blanc)

MÉTHODE DE COMPARAISON (PARITÉ)						
Analyse du marché (comparable)	SUJET	Vente No1	Vente No2	Vente No3	Vente No4	Vente No5
						
Ville	Sutton	Sutton	Lac-Brome	Granby	Granby	Cowansville
No. civique et rue	Lainvée	Ch. Billings	Jolibourg	Mountain	Dessau	Vilas
Type de propriété	Terrain	Terrain	Terrain	Terrain	Terrain	Terrain
No. enreg./référence		26 325 654	24 627 280	25 758 227	26 093 916	22 718 503
Date de vente		2021-05-20	2019-05-29	2020-10-13	2021-02-25	2016-11-03
Prix de vente		360 000 \$	1 150 000 \$	450 000 \$	2 400 000 \$	885 580 \$
Cadastre	4 848 122, 6 157 855 & 6 157 856	6 290 802, 6 290 803, 6 290 804, 6 290 806, 6 423 799	5 399 514, 5 399 515, 5 620 006, 5 620 007 & 6 263 316	3 074 807	6 400 003	3798643, 3798644, 3798756, 3798757, 3798758 et autres
Vendeur		Quatre sur table inc.	Aluminium Knowlton inc.	Miner Estate Granby Holdings inc.	9133-811 Québec inc.	9259-4639 Québec inc.
Acheteur		Coopérative d'habitation la vie au boisé / 9041-5969 Québec inc.	Les Constructions Clément Robert inc.	Noveco Immobilier inc.	NAM inc.	9346-2265 Québec inc.
Superficie du terrain en acres	16,39	7,34	10,50	4,50	22,15	10,81
Topographie	En pente	En pente	Plat	Plat	Plat	Plat
Vue	Aucune	Aucune	Aucune	Aucune	Aucune	Aucune
Forme	Irégulière	Irégulière	Irégulière	Rectangulaire	Irégulière	Irégulière
Zonage provincial	Blanc	Blanc	Blanc	Blanc	Blanc	Blanc
Zonage municipal	H-31	H-30, H-31	Rés. (URA-6-L13)	IL04R	IN07R, IN05R, IN06R	Rbb-4, Rc-4, Raa-11
Services (égout / aqueduc)	2 Services	2 Services	2 Services	2 Services	2 Services	2 Services
Description	Terrain accessible par la rue Lainvée ou par la rue des Toumesols, en pentes variables, traversé par un cours d'eau. Le site à l'étude sera desservi par les services d'aqueduc et d'égouts. Possibilité de lotissement élevé	Terrains acquis dans l'objectif d'y faire un projet de développement sur l'ensemble des lots. Le sujet est traversé par plusieurs cours d'eau et +/- 60% de sa superficie est affectée par les contraintes de milieux humides.	Terrain acquis pour y faire un développement résidentiel unifamilial avec 2 services. Le projet était déjà pré-approuvé par la ville (portion des frais de développement déjà payés par le vendeur).	Terrain en prairie adjacent au développement des Terres Miner (Quartier du Plateau).	Terrain qui contourne le développement des maisons Bauhaus, accessible par cette rue et par la rue Robatille.	Possibilité de ± 40 lots: 28 x unifamilial et 12 x multi (± 100 unités).
Ajustement bâtisse / équipements / aménagement		0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
Taux unitaire résiduaire au terrain		49 046 \$	109 524 \$	100 000 \$	108 355 \$	81 955 \$
Ajustement condition de vente		0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
Taux unitaire ajusté (avant temps)		49 046 \$	109 524 \$	100 000 \$	108 355 \$	81 955 \$
Ajustement de temps		10,3%	30,1%	16,3%	12,7%	55,8%
Taux unitaire après ajustement temps		54 101 \$	142 442 \$	116 334 \$	122 080 \$	127 668 \$
AJUSTEMENT						
Localisation / Services (Aqueduc/Egouts)		0%	0%	10%	-20%	-20%
Attraits particuliers / Vue / Riverain		0%	0%	0%	0%	0%
Superficie		-26%	-5%	-10%	5%	-5%
Topographie / Forme / Milieu humide / Potentiel acéricole		60%	-15%	-25%	-15%	-15%
Zonage / Projet de développement déjà établi		0%	-20%	0%	0%	0%
Total des ajustements		50%	-40%	-25%	-30%	-40%
TAUX UNITAIRE (Résiduaire) AJUSTÉ		81 151 \$	85 465 \$	87 250 \$	85 456 \$	76 601 \$

Ces ventes nous indiquent des taux unitaires résiduaux avant ajustement qui varient de 49 046\$ à 109 524\$/acre pour des sites de superficie variant de 4,5 à 22,15 acres. Le taux moyen produit par ces ventes est de 89 776 \$/acre.

Le taux unitaire moyen produit par les ventes retenues pourrait s'appliquer aux terrains sujets si les ventes recensées étaient en tous points comparables. Toutefois, compte tenu des caractéristiques différentes des comparables par rapport au sujet, il y a lieu d'effectuer des ajustements pour tenir compte des éléments suivants :

- **Facteur temps** : Lorsque les transactions datent dans le temps, le facteur d'ajustement de temps demeure le plus important à analyser. Il est vrai que cette variable est difficile à isoler considérant que nous avons peu de ventes/reventes de terrains vacants, surtout dans les 2 dernières années, où les terrains vacants ont grandement été acquis pour le développement résidentiel. Nous sommes d'avis que le facteur d'ajustement observé pour des ventes/reventes de terrains unifamiliales est plus élevé que celui pour l'acquisition de développement/lotissement. Selon nos recherches, dans les 2 dernières années, le taux se situe à +/- 15% d'augmentation annuelle tout dépendamment du terrain en question. Dans le contexte de développement résidentiel, ces ventes/reventes se font très rares puisque souvent les terrains sont acquis pour justement développer et non revendre dans un délai court terme sans avoir mis à terme le projet. Nous sommes d'avis que dans le contexte annuel, nous pouvons ajuster les ventes moins récentes de +/- 10% annuellement.
- **Localisation / services** : Un ajustement pourra être effectué pour tenir compte de la localisation particulière de chacune des comparables par rapport au sujet comme par exemple : les différents services offerts par une ville, la qualité de l'environnement, etc. Notamment la possibilité d'être desservi par les services d'aqueduc et d'égouts de la ville en question.
- **Superficie** : Comme le prix de vente de tout bien varie selon le format, il en va de même pour le prix des terrains. Ainsi, le prix unitaire d'un terrain d'une superficie de 2 acres n'est pas égal au prix unitaire d'un terrain de 20 acres. Nous avons donc ajusté le prix de vente des transactions retenues pour tenir compte des différences de superficie.
- **Topographie / Forme / Zone humide** : Nous tiendrons compte de la forme du site et de la topographie des terrains sous-étude. Un élément très important qui a été considéré pour le sujet est sa topographie en pente. Effectivement, on y retrouve plusieurs pentes variables sur le terrain, ce qui lui confère une contrainte de développement supplémentaire en comparaison aux autres ventes analysées dans le tableau précédent.
- **Zonage** : Les usages permis, la possibilité de construire et le potentiel de développement sont considérés dans cet ajustement. Par exemple, la vente comparable no. 1, pour laquelle le projet était déjà approuvé par la ville de Lac-Brome et dont les frais de développement avaient déjà été payés par le vendeur, bénéficiait d'un avantage que le terrain à l'étude ne possède pas. Cet avantage a été ajusté dans la méthode de comparaison pour tenir compte que cette vente s'est vendue à taux plus élevé.

Résultat obtenu

Après ajustement, on trouve des taux unitaires qui varient de 76 601 \$ à 87 250 \$/acre avec une moyenne de 83 185 \$/acre.

Considérant la superficie du site à l'étude, sa localisation, le zonage en vigueur, les indices ajustés du marché qui sont les ventes les plus récentes et plus précisément les ventes 1, 2, 3 et 4, nous sommes d'opinion qu'un taux de 86 000 \$/acre s'applique au sujet.

Superficie utilisable du terrain	16,39 acres
Taux unitaire	86 000 \$/acre
Valeur du terrain	1 409 186 \$
Valeur du terrain (arrondie à) :	1 409 000 \$

CONCLUSION FINALE

Indicateurs de valeur marchande :

Méthode de comparaison	1 409 000 \$
-------------------------------	---------------------

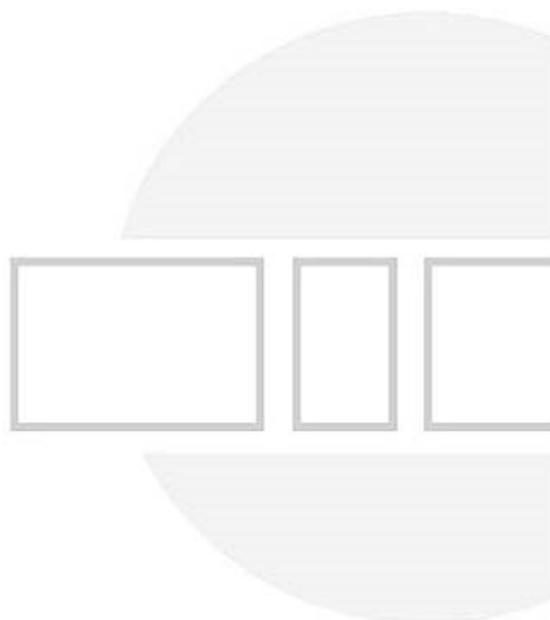
La méthode de comparaison est un moyen de preuve directe pour mesurer la valeur d'une propriété. Elle s'avère une excellente méthode lorsqu'il y a une quantité suffisante de ventes et que ces dernières offrent des caractéristiques similaires à l'immeuble faisant l'objet d'une évaluation. Les ventes analysées et retenues sont le reflet des démarches que ferait un investisseur pour ce genre de propriété.

Finalement, en nous basant sur la méthode de comparaison, nous sommes d'opinion que la valeur marchande de la propriété en date du 1^{er} juin 2022 est de

UN MILLION QUATRE CENT NEUF MILLE DOLLARS 1 409 000 \$

ANNEXES

PHOTOGRAPHIES DE LA PROPRIÉTÉ



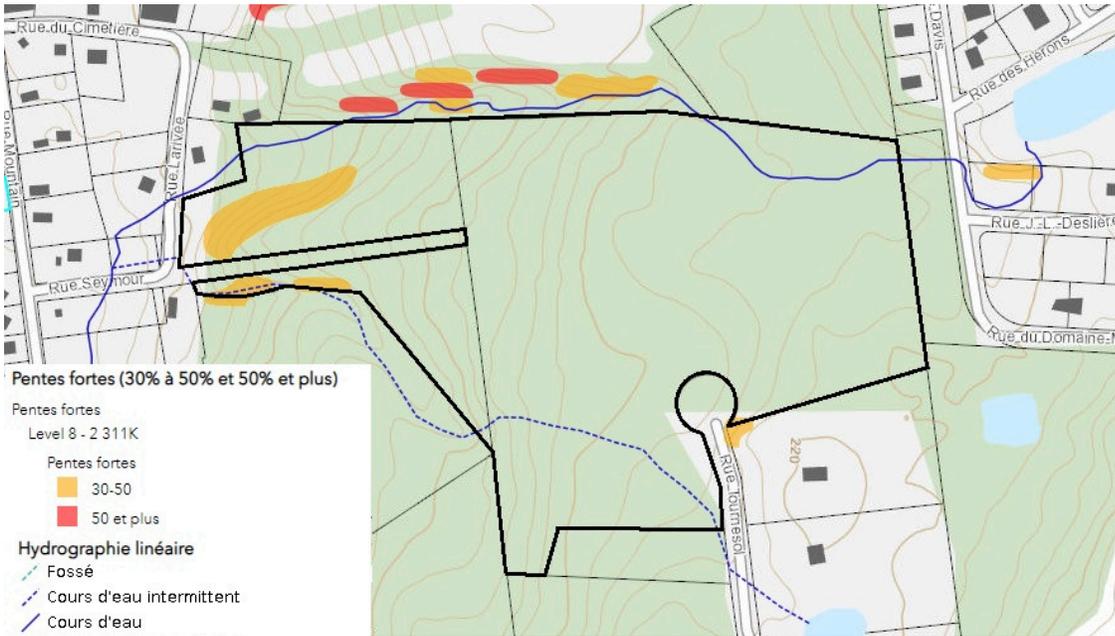
Lots 4 848 122, 6 157 855, 6 157 856, Sutton, Québec



Vue de la rue des Tournesols



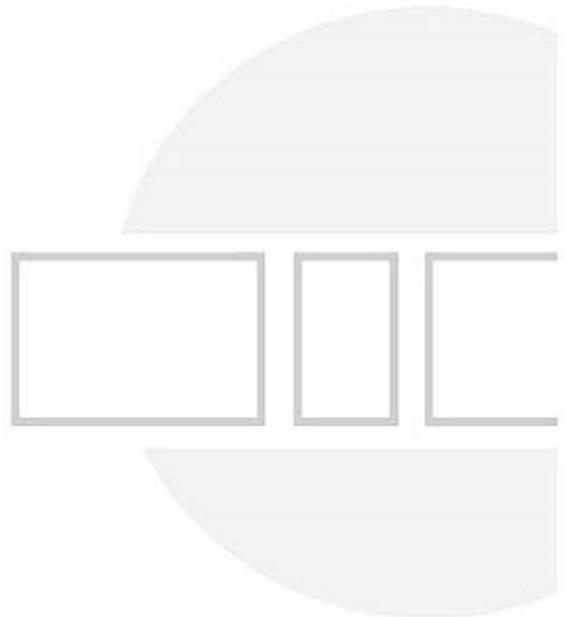
Vue des rues Seymour et Larivée



Carte satellite des contraintes Naturelles & Anthropiques / MRC Brome-Missisquoi

ANNEXES

GRILLE DES USAGES PERMIS



GRILLE DES SPÉCIFICATIONS

ANNEXE "2" DU RÈGLEMENT DE ZONAGE

Zone H-31

VILLE DE SUTTON

GROUPES ET CLASSES D'USAGES

H - Habitation								
H1 Unifamiliale	●							
H2 Bifamiliale		●						
H3 Trifamiliale			●					
H4 Multifamiliale								
H5 Maison mobile								
C - Commerce								
C1 Local								
C2 Artériel								
C3 Régional								
C4 Service automobile								
C5 Restauration et hébergement								
I - Industriel								
I1 Léger								
I2 Lourd								
P - Public et institutionnel								
P1 Institutionnel								
P2 Service public								
R - Récréatif								
R1 Extensif								
R2 Intensif								
A - Agricole								
A1 Agricole								
A2 Commerce agricole								
A3 Centre équestre								
A4 Chenil								

IMPLANTATION DU BÂTIMENT PRINCIPAL

Mode d'implantation								
Isolée	●	●	●					
Jumelée	●	●	●					
Contiguë								
Marges minimales (mètres)								
Avant	6	6	6					
Latérales	3	4	4					
Arrière	7,5	7,5	7,5					
Taux d'implantation (max.)								

CARACTÉRISTIQUES DU BÂTIMENT PRINCIPAL

Hauteur du bâtiment								
En mètres (max.)	9	9	9					
Dimensions du bâtiment								
Sup. d'implantation m ² (min.)	60	70	70					
Largeur (min.)	7,1	8,3	8,3					
Profondeur (min.)	7,1	7,1	7,1					
Nbre logement / bâtiment	1	2	3					

NORMES DE LOTISSEMENT

Superficie m ² (min.)	600	750	750					
Largeur (min.)	20	22	22					
Profondeur (min.)								

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Noyau villageois								
Secteur de la montagne								
Usage mixte								
Projet intégré d'habitation	●	●	●					
Entreposage extérieur								
Serv. / commerce à domicile	●							
Logement suppl. au sous-sol								
Logement intergénérationnel	●							
Règlement sur les PAE								
Règlement sur les PIA								

USAGE(S) spécifiquement autorisé(s)

USAGE(S) spécifiquement prohibé(s)

NOTES

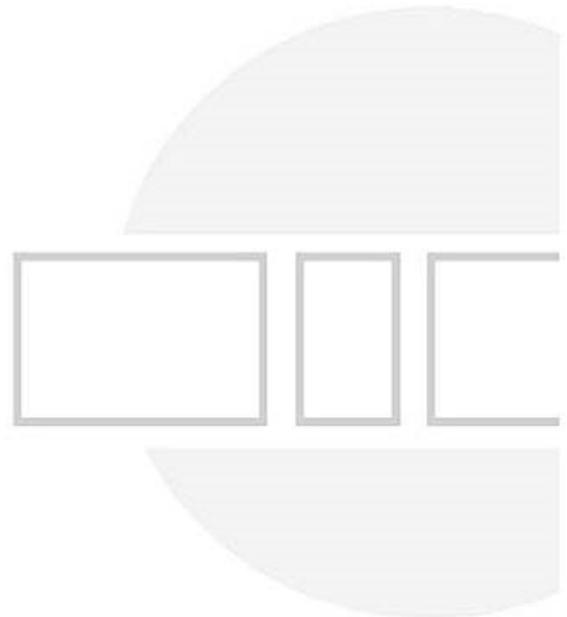
MODIFICATIONS

No. de règlement	Entrée en vigueur

Novembre 2010

ANNEXES

CONDITIONS LIMITATIVES



CONDITIONS LIMITATIVES

- 1) Ce rapport d'évaluation a été préparé à la requête du mandataire dans le but d'éclairer son processus décisionnel. Il est destiné à l'usage exclusif et confidentiel du mandataire et seulement dans le but spécifique pour lequel il a été préparé. Il pourrait s'avérer nécessaire d'ajouter des précisions, hypothèses ou conditions limitatives en fonction de la nature de tout autre usager du rapport et de l'usage que cette personne veut en faire. Ce rapport a été fait considérant qu'aucune autre personne ne se servirait du rapport et nous rejetons toute responsabilité envers un tiers.
- 2) Bien que l'auteur soit un expert dans le domaine de l'évaluation, il est hors de son champ d'expertise d'offrir un avis légal ou d'ingénierie sur l'immeuble. Il est donc présumé que:
 - a) la présente fait état de ce que nous avons constaté lors de la visite des lieux. Notre témoignage ne peut être interprété comme une appréciation pouvant engager notre responsabilité quant aux vices cachés et/ou futurs.
 - b) La description légale de l'immeuble et la superficie du site sont exactes. (Les plans et croquis contenus dans ce rapport ont été insérés pour fins d'illustration seulement, sans présomption d'exactitude).
 - c) Les titres (droits de propriété) de l'immeuble sont en bonne et due forme et négociables.
 - d) L'immeuble est libre de toute entrave pouvant affecter sa valeur, sauf celles mentionnées au rapport et il est présumé qu'il n'existe aucun privilège, lien, assignation, hypothèque, servitude, cotisation, réserve, restriction d'usage, sauf mention contraire dans le rapport.
 - e) L'immeuble se conforme en tout point à toutes restrictions gouvernant l'usage de l'emplacement et à toutes exigences légales incluant tous les règlements d'hygiène, de feu, codes de construction, ordonnances et ce, à tous les paliers de juridiction (municipale, régionale, provinciale et fédérale) et il ne contient pas de mousse urée-formaldéhyde. Il est présumé que tout droit de jouissance de l'immeuble est parfaitement négociable.
 - f) Lorsque pertinents, les droits de passage, d'empiètement, de vues et autres servitudes de tout genre, les baux et autres ententes grevant les droits évalués et identifiés dans ce rapport sont présumés valables et négociables.
 - g) Les droits de propriété évalués excluent tous droits aériens et souterrains.
- 3) L'auteur n'a pas de qualification d'arpenteur géomètre. Tout plan, dessin, croquis, diagramme ou photographie est fourni à titre d'illustration seulement et n'a aucune pertinence à d'autres fins.
- 4) L'auteur n'est pas qualifié pour donner des conseils ou une opinion en matière de génie. À moins d'indication contraire à l'intérieur du rapport, il est présumé qu'il n'y a pas de défaut évident ou caché, de matière perçue comme toxique (urée-formaldéhyde, amiante, B.P.C., etc.), de défaut de structure, ou de réparations immédiatement requises. Aucun test de sols n'a été entrepris ni aucune vérification des systèmes de chauffage, plomberie, électricité, ventilation, climatisation et autres systèmes, lesquels sont considérés fonctionnels. Il en va de même pour les puits et installations sanitaires si applicables.
- 5) Le présent rapport a été préparé en présumant que la propriété est conforme à toutes les exigences des autorités compétentes en matière d'environnement. La valeur indiquée peut ne pas refléter la valeur marchande réelle de la propriété advenant la découverte d'une contamination quelconque de celle-ci.
- 6) L'évaluateur ne doit en aucun cas être considéré comme un expert en matière de contamination et/ou d'impact environnemental. Les commentaires ou constatations émis au présent rapport ont pour seul but d'éclairer et/ou d'alerter le lecteur.
- 7) Les composantes invisibles du bâtiment n'ont pu être inspectées. Certaines hypothèses ont été émises supposant le tout conforme au code du bâtiment et construit selon les règles de l'art.
- 8) À moins d'indication contraire à l'intérieur du rapport, aucune vérification n'a été entreprise auprès du bureau de zonage, du service d'incendie, de l'inspecteur des bâtiments, du département d'hygiène et de toute autre agence réglementaire d'ordre public. Il est présumé que l'immeuble se conforme à tous les règlements applicables. Le lecteur est mis en garde à l'effet qu'une contravention peut affecter la valeur de l'immeuble et qu'une enquête plus approfondie pourrait être nécessaire.
- 9) La possession de ce rapport ou d'une copie de celui-ci ne confère pas au détenteur le droit de le publier en tout ou en partie et le rapport ne doit pas être utilisé par de tierces personnes sans l'autorisation écrite de l'auteur. Le rapport pourra cependant être soumis à un examen confidentiel par l'Institut Canadien des Évaluateurs ou l'Ordre des Évaluateurs Agréés du Québec
- 10) Les renseignements du marché proviennent en partie du Bureau de la publicité des droits ou de la Chambre d'immeuble. D'autres sources de renseignements y compris des représentations verbales et du oui-dire sont également requises. Dans la mesure du possible, à moins d'indication contraire, nous nous efforçons de vérifier les renseignements douteux, mais il est impossible de garantir la responsabilité du soussigné.

- 11) Comme les conditions du marché peuvent changer rapidement et parfois sans signe précurseur, toute opinion de valeur marchande s'applique à une date donnée seulement. On ne peut pas se fier à cette opinion à une autre date sans obtenir l'avis de l'évaluateur.
- 12) Le lecteur doit considérer que le présent rapport émet une opinion basée sur des informations disponibles, raisonnables et vérifiables au moment de la visite et de la préparation du présent rapport, le tout en fonction des contraintes de temps et des limites découlant des honoraires prévus liés au mandat que nous avons rempli.
- 13) La technique du coût reflète le coût de remplacement du bâtiment et la valeur contributive des extras et non leur coût de reproduction. En conséquence, le coût de remplacement à neuf ne peut être utilisé aux fins d'assurance. La valeur du terrain ne peut être prise séparément du bâtiment et doit être considérée comme faisant partie d'un tout; elle est donc contributive à la valeur totale.
- 14) Dans le cas de propriétés génératrices de revenus: toutes les pièces justificatives présentées par les promoteurs sont considérées comme valables, complètes et véridiques et il est entendu que tout rajout ou omission volontaire ou involontaire de leur part dégagerait la responsabilité du signataire en ce qui a trait à l'estimation finale de la valeur marchande de la propriété. Tout changement dans le mode de financement, comme illustré au chapitre « Méthode du revenu » pourrait entraîner des variations dans l'estimation de la valeur marchande.
- 15) Les honoraires ou frais qui ont pu être payés pour ce rapport ne comprennent pas de compensation pour la préparation ou la défense en cour de justice de ce rapport, laquelle compensation doit être négociée séparément. Nonobstant cette condition limitative, le rapport et ses auteurs sont sujets aux règles de justice qui ont juridiction.
- 16) Les sommes inscrites dans le rapport sont établies en dollar canadien.
- 17) À la lecture du rapport, si le mandant trouvait une erreur ou une omission, il devra en aviser verbalement et par écrit l'évaluateur agréé dans les 10 jours suivant la réception du rapport.
- 18) À moins d'indication contraire, l'opinion de valeur exclut toute considération pouvant se rattacher à des conditions particulières du financement, loyers ou garanties de revenu, avantage fiscal ou à des ententes spéciales de copropriété, gestion ou sous-traitance, ou à tout contrat particulier pouvant exercer une influence sur la valeur. L'opinion de valeur marchande de l'immeuble ne représente pas nécessairement celle de la valeur des actions d'une société qui détiendrait l'immeuble, car il pourrait y avoir d'autres actifs actuels ou latents qui entrent en jeu.
- 19) Ce rapport est préparé pour l'usage exclusif et confidentiel du client. La possession de ce rapport n'autorise aucunement le droit de reproduction et/ou de publication en totalité ou en partie sans le consentement écrit du signataire.
- 20) Le client à qui ce rapport est destiné peut s'en servir lors de discussions concernant la propriété évaluée seulement. Ce rapport doit toujours être considéré comme une entité et aucune partie ne doit en être extraite ou utilisée séparément.
- 21) Ce rapport ne peut « en aucun cas » être utilisé pour des fins autres que celles indiquées à cet item, à défaut de quoi, le client sera seul responsable d'une utilisation non autorisée du rapport.
- 22) Tout travail et/ou consultation ultérieur concernant la présente, incluant toute comparution en cour et préparatifs à cette fin seront rémunérés au tarif horaire de 175 \$/heure, indexé au coût de la vie suivant Statistique Canada.
- 23) 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 (N.U.P.P.E.C.)
- 24) Ce rapport est valide si et seulement s'il porte la signature de l'auteur.
- 25) Le présent rapport n'a pas été préparé à des fins de présentation au tribunal. Ce rapport ne peut donc pas être soumis en preuve devant un tribunal. Les honoraires pour service rendu dans la préparation de ce rapport ne comprennent pas les frais de préparation et de comparution en cour. À moins d'une entente préalable, le dépôt de ce rapport n'oblige pas son signataire à témoigner devant les tribunaux au sujet de l'immeuble évalué.