



Rapport d'évaluation

Chemin des Cascades,
La Macaza, Québec

Lots 6 237 065, 6 237 083 et 6 237 473 du
Cadastre du Québec

Préparé pour Joé P. Montpetit, Innoplex
Immobilier



Montréal, le 31 mars 2023

Joé P. Montpetit
Innoplex Immobilier
207, route de Windsor
Sherbrooke, Québec, J1C 0E5

Objet: Immeuble identifié par les lots 6 237 065, 6 237 083 et 6 237 473, La Macaza (Québec).

Bonjour,

Dans le cadre du mandat que vous nous avez confié, nous vous présentons le rapport d'évaluation à des fins de financement pour le terrain situé sur la Chemin des Cascades, La Macaza (Québec).

Afin de mener cette évaluation à bien, nous avons analysé le site, le marché immobilier attenant, la réglementation municipale ainsi que tout autre donnée pouvant influencer la valeur de l'immeuble.

En conclusion de cette d'étude, nous sommes d'opinion qu'en date du 1er avril 2023, la valeur marchande est de:

2 420 000 \$

N'hésitez pas à communiquer avec nous pour toute question concernant cette évaluation.

Prospérité,

Francis Charlebois, É.A.
Directeur, service d'évaluation immobilière



1. SOMMAIRE

PARAMÈTRES

Fins d'évaluation : financement
Type d'évaluation : valeur marchande
Date de l'évaluation : 1er avril 2023
Période de mise en marché : 6 mois

ÉTAT ACTUEL

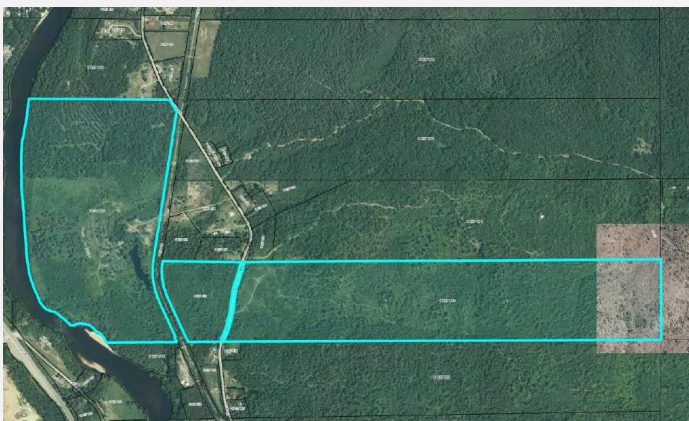
Type de propriété : terrain vacant
Superficie totale : 8 058 947 pi²
Zonage : unifamilial

LOCALISATION DU SUJET

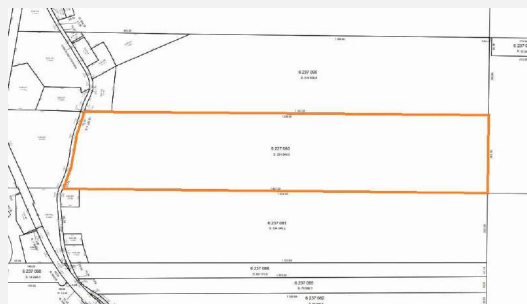
Adresse : Chemin des Cascades,
La Macaza (Québec)
Cadastre : 6 237 065, 6 237 083 et
6 237 473 du Cadastre du
Québec
Carte virtuelle : [Lien Google Maps](#)

POTENTIEL

Usage le meilleur et le plus profitable : unifamilial
valeur marchande : **2 420 000 \$**



Vue aérienne



Plans cadastraux



2. TABLE DES MATIÈRES

1. Sommaire	3
2. Table Des Matières	4
3. Paramètres De L'Évaluation	5
3.1. Objet De L'évaluation	5
3.2. Fins De L'évaluation	5
3.3. Date De L'évaluation	5
3.4. Définition De La Valeur Marchande	5
3.5. Période De Mise En Marché	5
3.6. Droits De Propriété Évalués	6
3.7. Mise En Garde	6
3.8. Conditions Limitatives	7
4. Description	8
4.1. Description Du Site	8
4.2. Historique De La Propriété	11
4.3. Évaluation Municipale	11
4.4. Zonage	11
4.5. Description Du SECTEUR	12
4.6. ANALYSE DES FORCES ET FAIBLESSES DE LA PROPRIÉTÉ	12
4.7. CONCLUSION DE L'ANALYSE DU SITE ET DU SECTEUR	12
4.8. Description Du Projet Envisagé	13
5. Analyse	14
5.1. SURVOL ÉCONOMIQUE	14
5.2. Demande Résidentielle Et De Résidences Saisonnnières	14
5.3. Marché Du Terrain	15
6. ÉVALUATION	16
6.1. Usage Le Plus Profitable	16
6.2. Méthodes D'évaluation	16



6.3. Méthode De Comparaison	17
6.4. Conclusion De Valeur Marchande « En Vrac »	21
6.5. Valeur Marchande Potentielle : Terrain Prêt À Construire	21
7. Certification	25
8. Annexe - Curriculum Vitae	26



3. PARAMÈTRES DE L'ÉVALUATION

3.1. OBJET DE L'ÉVALUATION

Le présent rapport d'évaluation concerne les lots 6 237 065, 6 237 083 et 6 237 473 du cadastre du Québec, étant un terrain vacant située dans la ville de La Macaza.

3.2. FINS DE L'ÉVALUATION

Ce rapport d'évaluation est préparé à la demande de Joé P. Montpetit dans le but d'estimer la valeur marchande de la propriété à des fins de financement.

3.3. DATE DE L'ÉVALUATION

L'estimation de la valeur marchande s'applique au 1er avril 2023.

3.4. DÉFINITION DE LA VALEUR MARCHANDE

L'Ordre des Évaluateurs Agréés du Québec définit la valeur marchande d'un bien de la façon suivante:

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

- Les parties sont bien informées ou bien avisées de l'état de l'immeuble, des conditions du marché et raisonnablement bien avisées de l'utilisation la plus probable de l'immeuble;
- L'immeuble a été mis en vente pendant une période de temps suffisante, compte tenu de sa nature, de l'importance du prix et de la situation économique;
- Le paiement est exprimé en argent comptant (dollars canadiens) ou un équivalent à 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, des conditions et de financement avantageux.

3.5. PÉRIODE DE MISE EN MARCHÉ

La période de mise en marché pour l'immeuble en question, compte tenu des conditions actuelles, est de 6 mois.



3.6. DROITS DE PROPRIÉTÉ ÉVALUÉS

Les droits de propriété évalués dans l'estimation de la valeur marchande de l'emplacement à l'étude, sont les droits de pleine propriété normalement associés à la possession d'un immeuble, dans le contexte juridique de la province de Québec.

Les droits évalués comprennent le propriété absolue, c'est-à-dire l'ensemble de tous les droits attribuables à un propriétaire foncier, sans restriction, sauf les servitudes réelles et les hypothèques, s'il y a lieu, mentionnées dans ce rapport.

3.7. MISE EN GARDE

Il est bien connu que le revenu et la valeur d'un immeuble sont dynamiques. L'évaluation étant faite à une date précise, elle reflète les anticipations du moment. Ceci est particulièrement vrai lorsque la conjoncture économique évolue rapidement. Donc, les conclusions du présent rapport pourraient devenir invalides rapidement.

Les conclusions du présent rapport ne peuvent être utilisées telles quelles à d'autres buts; par exemple, à des fins de valeur assurable, beaucoup d'autres éléments sont à considérer. Donc, le résultat de l'évaluation ne doit pas être employé aveuglément à d'autres usages.



3.8. CONDITIONS LIMITATIVES

- Ce rapport a été préparé pour l'usage exclusif et confidentiel du destinataire et uniquement aux fins qui y sont spécifiées. Il ne peut être utilisé à quelque autre fin que ce soit sans l'approbation écrite des auteurs. Il est interdit de le reproduire ou de le publier, en tout ou en partie;
- Ce rapport ou des extraits de celui-ci ne peuvent être communiqués au public, de quelque façon, par les médias de publicité, de relations publiques, d'actualité ou de vente, ou par tout autre moyen de communication, sans l'approbation écrite de Groupe Landerz Inc.;
- Les professionnels ne sont pas tenus de témoigner en cour au sujet de la présente évaluation, à moins d'une entente préalablement obtenue;
- Les professionnels n'assument aucune responsabilité pour des questions juridiques, d'arpentage, de titres de propriété, de vices cachés, de conditions du sol ou du sous-sol, d'ingénierie ou d'autres questions techniques qui pourraient affecter la valeur du bien immobilier décrit aux présentes. Si l'enquête et l'analyse ont révélé quelque problème à ce propos, une mention est incluse à cet effet;
- Les renseignements obtenus de tierces personnes ont fait l'objet de vérifications raisonnables et sont considérés comme exacts;
- Toutes les déclarations et tous les renseignements compris dans ce rapport sont fondés sur la vérité et au meilleur de la connaissance des professionnels travaillant au dossier;
- Les pleins droits de propriété ont été évalués comme étant libres de toute servitude ou attache spéciale, à l'exception des hypothèques en place, s'il y a lieu. Les droits de la propriété évaluée excluent tous les droits souterrains et aériens sauf si autrement indiqué;
- Aux fins du présent rapport d'évaluation, il est présumé que la propriété et le site sont en conformité avec tous les règlements de zonage en vigueur. De plus, dans le cas de développements immobiliers, les amendements ont été obtenus, si nécessaire;
- Il est présumé que, à l'exception des charges permises, le terrain est libre de servitudes, de droits de passage, de restrictions sur la construction ou autres qui pourraient empêcher son exploitation ou y nuire ou avoir une incidence quelconque sur sa valeur marchande;
- L'évaluation n'inclut que les biens immobiliers et exclut tout fonds de commerce;
- Ce rapport n'est valide que s'il porte la signature originale de l'évaluateur agréé.



4. DESCRIPTION

4.1. DESCRIPTION DU SITE

CARACTÉRISTIQUES DU TERRAIN

Cadastre : 6 237 065, 6 237 083 et
6 237 473 du Cadastre du Québec

Superficie : 8 058 947 pi²

Forme : irrégulière

ÉTAT DES SOLS

Topographie : plane et irrégulière

Milieus humides : non

Contamination : Aucun rapport environnemental ne nous a été fourni. Une conformité avec toutes les lois et tous les règlements écologiques est présumée.

Nous nous réservons le droit de modifier nos conclusions de valeur marchande en tout temps dans l'éventualité où un rapport environnemental ou autre révélerait une situation qui nécessiterait des travaux de réhabilitation.

SERVICES DISPONIBLES

Infrastructures municipales : non

ÉTAT ET DROITS DU TERRAIN

État actuel : terrain vacant

Permis : non

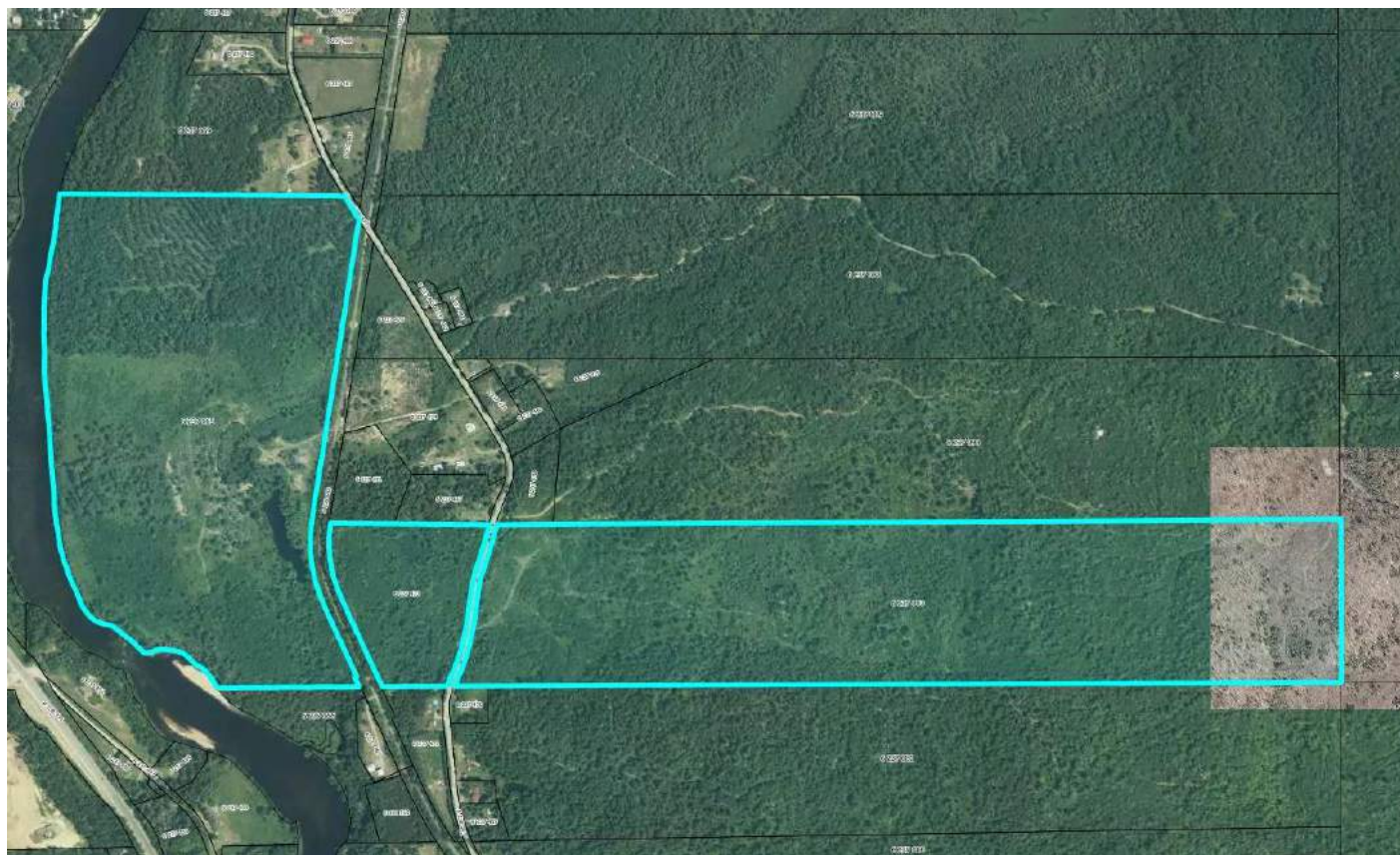
Servitudes et restrictions légales : La propriété est sujette à un droit de passage dans un chemin privé pour se rendre au chemin des Cascades, tel que stipulé à l'acte publié sous le numéro 47640 ainsi qu'une servitude en faveur de Gatineau Power, tel que stipulé à l'acte publié sous le numéro 42338.

Pour accéder au chemin privé ci-dessus relaté pour ensuite rejoindre le chemin public, il faut traverser la piste cyclable (ancien chemin de fer lot 96).

Nous posons l'hypothèse que tous les démembrements, entre autres les servitudes pouvant affecter l'immeuble, sont de qualité marchande et n'ont aucune incidence sur la valeur marchande de la propriété évaluée.

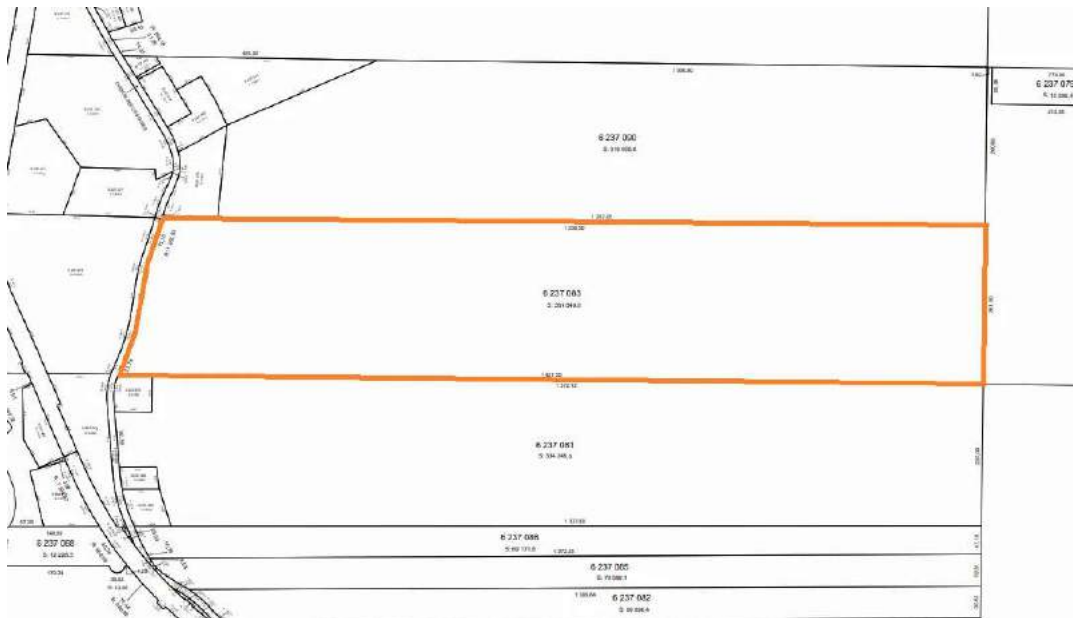
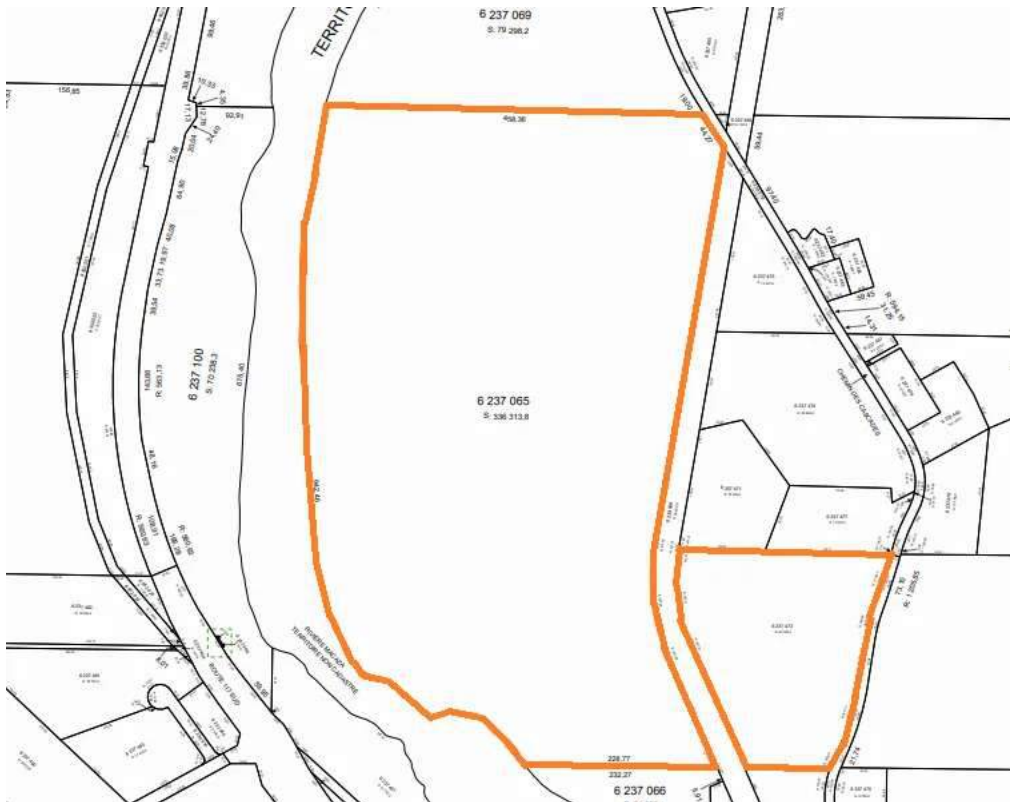


4.1.1. Plans du site



Vue aérienne





Plans cadastraux



4.2. HISTORIQUE DE LA PROPRIÉTÉ

Après consultation du Registre foncier du Québec, nous avons retenu les informations suivantes.

Propriétaire : Municipalité de La Macaza

Date d'acquisition : 2015-05-26

Prix d'acquisition : 227 500 \$

4.3. ÉVALUATION MUNICIPALE

Après consultation du Rôle d'évaluation foncière de la ville de La Macaza, nous avons retenu les informations suivantes.

ÉVALUATION

Valeur du terrain : 283 000 \$

Valeur du bâtiment : 0 \$

Valeur de l'immeuble : 283 000 \$

TAXES FONCIÈRES

Municipales : n.d.

Scolaires : n.d.

Total : n.d.

4.4. ZONAGE

Après consultation du Règlement de Zonage de la municipalité de La Macaza et de la Grille de Zonage de la zone REC-03, nous avons retenu les informations suivantes.

BÂTIMENT

Usage autorisé : unifamilial, bifamilial, résidences saisonnières, établissements d'hébergement, récréatif, agricole

Hauteur min : 1 étages

Hauteur max : 2 étages

Taux d'implantation : n.d.

Densité maximale : n.d.

LOTISSEMENT

Marges latérales min : 8 mètres

Marge arrière min : 9 mètres

Superficie min : n.d.

Normes de stationnement : n.d.



4.5. DESCRIPTION DU SECTEUR

CARACTÉRISTIQUES DU SECTEUR

Vocation :	résidentielle
Densité :	faible densité, villégiature

SERVICES ET ACCESSIBILITÉ

Services :	écoles, parcs, commerces à distance moyenne
Automobile :	peu d'accessibilité

La Macaza est une petite municipalité située dans la région des Laurentides de la province de Québec. Elle est située à environ 160 kilomètres au nord-ouest de Montréal.

La municipalité est entourée de lacs, de rivières et de forêts, ce qui en fait un lieu de villégiature populaire pour les activités de plein air comme la pêche, la randonnée et le camping. La municipalité se trouve également à proximité du parc national du Mont-Tremblant.

D'un point de vue économique, La Macaza est principalement axée sur l'industrie forestière, qui est un pilier économique de la région des Laurentides. La municipalité est également connue pour son aéroport régional, qui offre des services de transport de passagers et de marchandises.

En termes de population, La Macaza compte environ 2 500 habitants, avec un centre-ville animé par des commerces locaux, des restaurants et des services de base.

4.6. ANALYSE DES FORCES ET FAIBLESSES DE LA PROPRIÉTÉ

FORCES

- Espace naturel recherché
- Présence d'une rivière
- Piste cyclable du petit train du Nord adjacente au terrain
- Village de Labelle à 10 minutes d'auto
- Village du Mont-Tremblant également à proximité

FAIBLESSES

- Distance de marche considérable pour atteindre certains des services commerciaux essentiels

4.7. CONCLUSION DE L'ANALYSE DU SITE ET DU SECTEUR

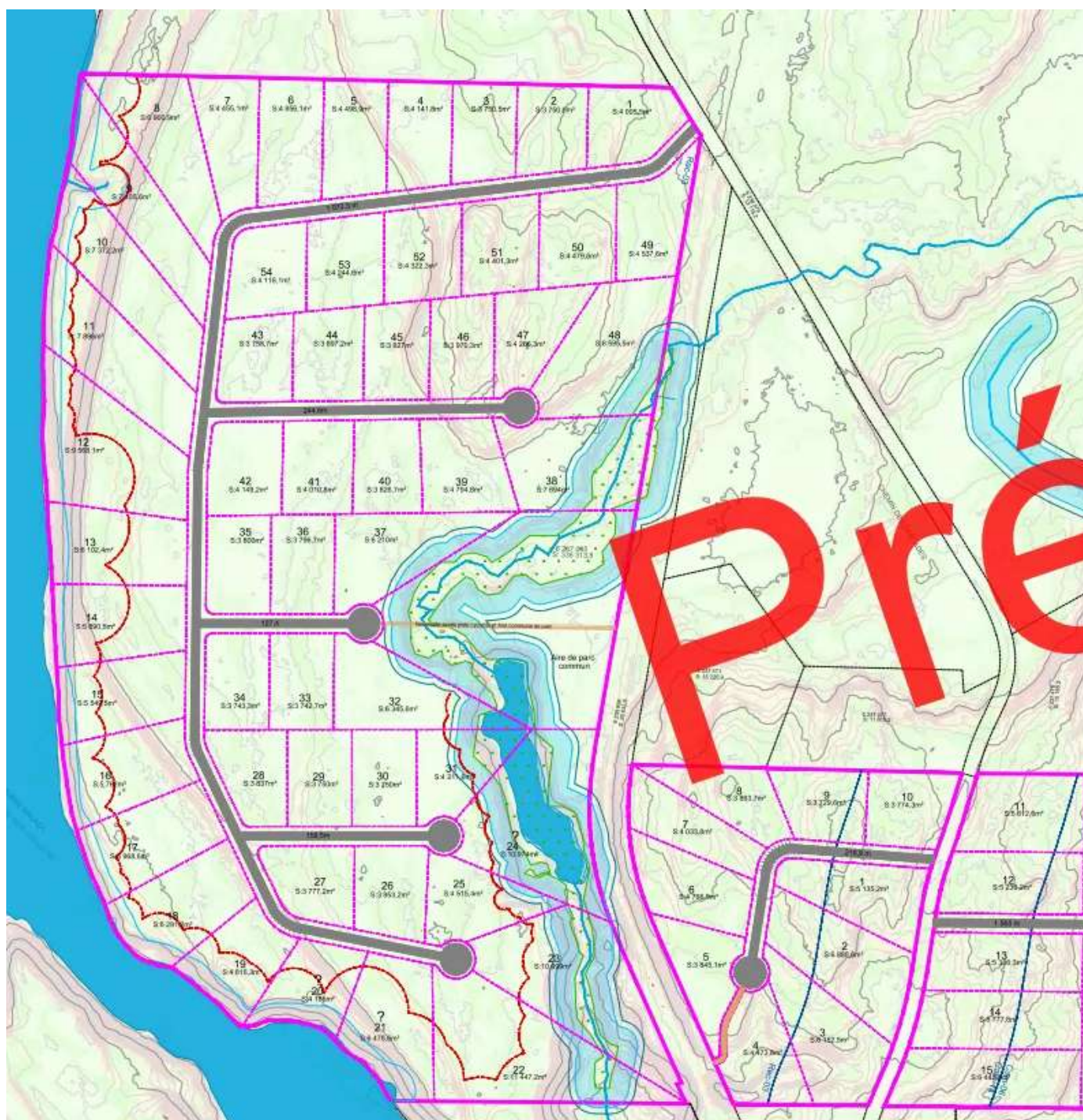
En conclusion, nous sommes d'avis qu'il s'agit d'un très bon site pour la construction d'un projet de maisons unifamiliales ou de résidences saisonnières.



4.8. DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Il est prévu que la propriété soit subdivisée en 70 lots pour un projet de résidences unifamiliales ou saisonnières. Le Plan de lotissement suivant présente l'aménagement prévu.

À noter que la partie Est du lot 6 237 083 d'environ 3,6 M de pieds carrés sera vendue « en vrac », considérant sa topographie accidentée, ce qui limite son potentiel de développement.



5. ANALYSE

5.1. SURVOL ÉCONOMIQUE

Selon l'étude « Prévisions économiques trimestrielles » de la TD, Il ne fait plus de doute que l'économie mondiale va ralentir en 2023, mais dans quelle mesure? Les données récentes ont révélé une résilience plus grande que beaucoup le prévoient, même en Europe, où sévit une crise de l'énergie. Et maintenant, la Chine occupe à nouveau le devant de la scène après la décision surprise d'assouplir la fermeté de sa stratégie zéro-COVID. Elle devance ainsi l'échéancier annoncé par les autorités, d'où une légère révision à la hausse de nos perspectives mondiales, en particulier pour la deuxième moitié de 2023, à mesure que les reliquats de la crise sanitaire commencent à s'effacer.

Échelle mondiale

La croissance du PIB mondial devrait s'établir à 3,3 % en 2022, à 2,4 % en 2023 et à 2,9 % en 2024, globalement comme anticipé dans nos prévisions de septembre. Bien que l'élan de croissance continue de s'essouffler dans les économies avancées en raison du resserrement des conditions financières par les banques centrales, des hausses surprises ont été observées au troisième trimestre, en particulier en Europe.

Canada

L'économie du Canada a connu une expérience semblable à celle des États-Unis au troisième trimestre, enregistrant une croissance d'environ 3 % elle aussi. Cette situation en a surpris beaucoup, dont nous et la Banque du Canada, et souligne le prolongement impressionnant d'une croissance économique supérieure à la tendance.

Du côté du marché canadien du logement, la plupart des prévisions passées se confirment, de sorte que les rajustements sont mineurs et que les prix moyens baissent de 22 % par rapport à leur sommet, sans changement par rapport à nos prévisions de septembre.

5.2. DEMANDE RÉSIDENTIELLE ET DE RÉSIDENCES SAISONNIÈRES

Nous constatons un ralentissement de la demande pour les résidences unifamiliales et saisonnières dans les Laurentides au cours de la dernière année. En effet, la conjoncture économique actuelle combinée à la stabilisation de la situation entourant la pandémie de COVID-19 sont probablement les raisons principales attribuables à la stabilisation de la demande, qui était en surchauffe depuis l'été 2020.

L'Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec a recensé une diminution de 23 % du nombre de reventes de résidences unifamiliales et saisonnières dans les Laurentides au cours de la dernière année, mais une augmentation du prix de vente médian de 17 %. Au cours des cinq dernières années, l'augmentation du prix de vente médian des propriétés unifamiliales dans la région de Mont-Tremblant se situe aux environs de 100 % comparativement à 71 % pour la province de Québec, ce qui démontre l'engouement qu'a connu cette région.



5.3. MARCHÉ DU TERRAIN

Nous constatons que les hausses du taux directeur que nous avons connues dans la dernière année ont influencé négativement la demande pour l'achat de terrain pour développement dans la région de Montréal et ailleurs au Québec.

En effet, nous avons recensé un volume moins élevé de transactions de terrain au cours des derniers mois, comparativement à l'année précédente.

Ce ralentissement semble se traduire par une stabilisation de la croissance des valeurs de terrains à usages résidentiel. Il est cependant encore trop tôt pour constater si ce nouveau contexte de marché se reflétera par une diminution des valeurs de terrain.

Considérant la demande toujours soutenue pour les logements locatifs et les propriétés unifamiliales dans la majorité des régions du Québec et particulièrement dans les Laurentides, nous sommes d'avis que la demande pour le terrain pour développement résidentiel devrait demeurer positive à court et moyen terme.



6. ÉVALUATION

6.1. USAGE LE PLUS PROFITABLE

L'utilisation optimale est celle 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'usage le meilleur et le plus profitable doit répondre aux conditions suivantes :

- usage possible sur le plan physique;
- permis par les règlements et par la loi;
- financièrement possible;
- possible à court terme;
- réalisation probable;
- une demande existe pour le bien évalué à son meilleur usage.
- l'usage le meilleur doit être le plus profitable.

Ainsi, selon ces critères et considérant des facteurs régionaux (économique, démographique et politique), nous sommes d'avis qu'un développement de maisons unifamiliales ou de résidences saisonnières représente l'utilisation optimale du terrain à l'étude.

6.2. MÉTHODES D'ÉVALUATION

La valeur marchande d'un terrain peut être estimée selon quatre méthodes distinctes :

- La méthode de comparaison qui lie des données directes du marché;
- La méthode d'allocation, laquelle s'inspire de la valeur résiduaire au terrain après allocation pour la valeur du bâtiment;
- La méthode du revenu résiduaire au terrain, différente de la méthode d'allocation, définit la valeur du terrain suivant le principe de surplus de productivité ou de la théorie des agents de production. La capitalisation du revenu résiduaire attribué au terrain, suivant son utilisation optimale, indique la valeur du site;
- La méthode de lotissement consiste en un développement hypothétique du site à l'étude en différents lots distincts. L'estimation des coûts directs et indirects permet d'évaluer le projet par le calcul du profit net pouvant résulter du lotissement anticipé. Ce profit est actualisé subséquemment pour obtenir une estimation de valeur.

Dans le contexte de l'évaluation de la valeur marchande du sujet, nous sommes d'avis que seule la méthode de comparaison est pertinente, puisque les trois autres méthodes d'évaluation comportent l'établissement d'un nombre important d'hypothèses, ce qui limite significativement l'exactitude de leur résultante. De plus, celles-ci ne seraient pas utilisées par des investisseurs dans le cadre de l'acquisition d'un terrain comme le sujet.



Nous appliquerons donc la **méthode de comparaison**, en analysant les transactions les plus comparables au terrain sujet.

6.3. MÉTHODE DE COMPARAISON

6.3.1. Hypothèses d'évaluation

En fonction des dispositions de zonage en place et des conditions de marché, nous avons établi que l'usage le meilleur et le plus profitable du terrain est pour la construction d'un projet de maisons unifamiliales ou de résidences saisonnières.

Afin de déterminer la valeur du terrain à l'étude, nous avons donc analysé les ventes de terrains résidentiels destinés à de tels projets.











Nous procédons à l'analyse de la valeur marchande selon deux hypothèses :

- Valeur marchande du terrain « en vrac ».
- À titre indicatif, nous présentons la valeur marchande potentielle de la propriété lorsqu'elle sera subdivisée et desservie pour un projet de résidences unifamiliales ou saisonnières (terrain prêt à construire) pour un nombre total de 70 lots, tel que présenté au Plan de lotissement retrouvé à la Section 4.8.

6.3.2. Tableau de ventes comparables « en vrac »

Nous présentons à la page suivante un tableau décrivant les principales caractéristiques des ventes retenues de terrains vendus « en vrac ».

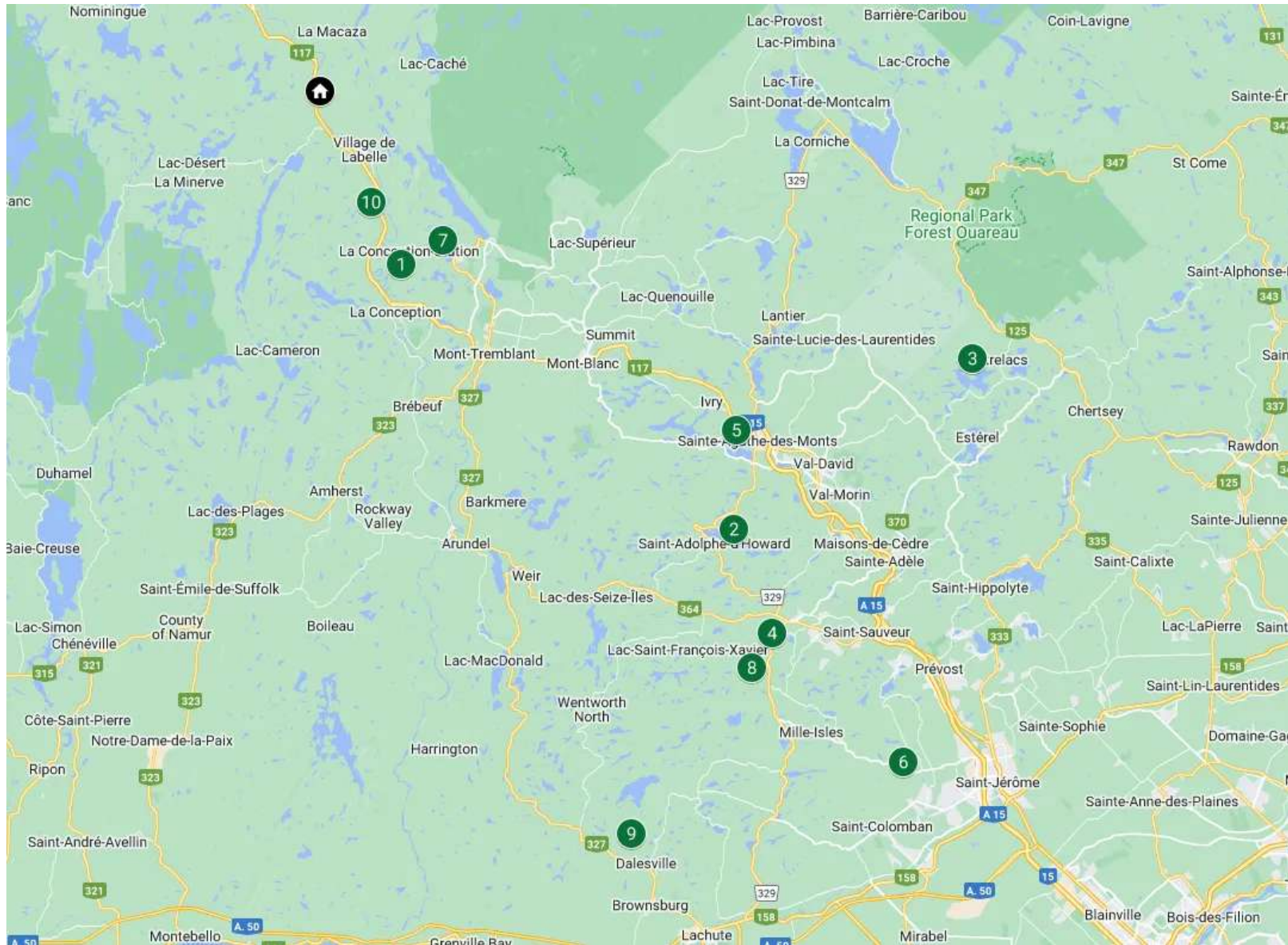


Sujet	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
Note	-	Meilleur	Meilleur	Meilleur	Meilleur	Bon	Bon	Bon	Bon	Bon	
Lots	6237065, 6237083, 6237473	4 465 188	6 492 582	5922932, 5922933, 5921284, 5921299	Nouveaux lots (6523196, 6523197, 6523198, 6523199, 6523200, 6523201, 6523202, 6523203, 6523204, 6523205, 6523206, 6523207, 6523208, 6523209, 6523210, 6523211, 6523212, 6523213, 6523214, 6523215, 6523216, 6523217, 6523218, 6485443, 6485444, 6485445, 6485446)	5580875, 5581767, 5581768, 5581769, 5581908, 5581910, 5581911	3208241, 3812080	5009929, 5009936, 5009940, 5009947, 5009957, 5009937, 5009932	3205984, 3205983, 3206673, 3208577, 3208575, 3206672	4976978, 4976976, 4677256, 4677270, 4677299, 4976979	5010421, 5011530
Adresse	Chemin des Cascades	Chemin des Grives	Chemin Lavigne	210, Terrasse Crevier	1065, Chemin du Village	22, Rue des Cèdres	21-195, Chemin de Mille Isles	Chemin des Boisés	38, Rue des Huarts	86, Chemin du Lac Reardon	Route 117
Ville (Quartier)	La Macaza	La Conception	St-Adolphe-d Howard	Entrelacs	Morin-Heights	Sainte-Agathe-des-Monts	Mille-Isles	Mont-Tremblant	Morin-Heights	Brownsburg	Labelle
Date de vente		2021-08-31	2022-12-02	2023-03-23	2022-06-28	2022-04-28	2022-03-30	2021-06-07	2021-08-12	2021-09-17	2022-02-18
Numéro d'inscription		26 621 808	27 732 674	27 919 568	27 373 008	27 191 977	27 123 589	26 379 295	26 577 150	26 670 385	27 031 773
Partie acheteuse (Individus)		Societe En Commandite Les Associes Du Mont-Royal (Charles Rosener Bronfman)	Fiducie Orion	Odyssee Immobilier Inc. (Danick Arbour)	Les Terrains Invesco Inc. (Mathieu-Jules Filion, Alexandre Desjardins)	Gestion Construction Finstar Inc (Simon Drouin)	Les Terrains Invesco Inc. (Mathieu-Jules Filion, Alexandre Desjardins)	9443-0162 Québec Inc. (Michel Perras)	9445-3446 Québec Inc. (Xavier Brunet)	Pine Hill Horizon Inc. (Anthony Gibault)	Les Apôtres De L'Amour Infini Canada (Michel Lavallée)
Partie vendeuse (Individus)		Gestion De L'Avenir Inc. (Serge Lebrun)	Le Groupe Verdier Inc. (Guyfain Verdier)	Baillargeon, Dany's	Les Sommets De La Vallée Inc. (Louis Hébert)	155707 Canada Inc (Richard Foley)	136611 Canada Inc. (Yves Lavoie)	9267-8648 Québec Inc. (Rabha Soubai)	Freedom 2011 Inc. (Annie Bernard)	Les Immeubles Phang Inc. (Phang Ming Pok)	Prudential Trustee Ltd.
Valeur estimée	2 436 000 \$										
Prix d'achat		1 000 000 \$	2 000 000 \$	1 200 000 \$	1 150 000 \$	1 500 000 \$	2 700 000 \$	2 000 000 \$	3 000 000 \$	1 256 680 \$	1 210 000 \$
Rajustement - localisation											
Rajustement - configuration											
Prix rajusté		1 000 000 \$	2 000 000 \$	1 200 000 \$	1 150 000 \$	1 500 000 \$	2 700 000 \$	2 000 000 \$	3 000 000 \$	1 256 680 \$	1 210 000 \$
Prix ajusté (temps)*	-	1 096 000 \$	2 037 000 \$	1 201 000 \$	1 201 000 \$	1 582 000 \$	2 861 000 \$	2 222 000 \$	3 298 000 \$	1 374 000 \$	1 290 000 \$
Superficie du terrain (pi2)	8 058 947	5 277 981	4 551 806	4 636 281	2 393 633	3 162 950	8 378 286	6 768 674	4 059 390	7 944 426	12 473 799
\$/pi2 terrain	0,30 \$	0,21 \$	0,45 \$	0,26 \$	0,50 \$	0,50 \$	0,34 \$	0,33 \$	0,81 \$	0,17 \$	0,10 \$
Zonage en vigueur											
État actuel :	Vacant	Vacant	Vacant	Vacant	Vacant	Vacant	Vacant	Vacant	Vacant	Vacant	Vacant
Usage permis :	Unifamilial	Unifamilial	Unifamilial	Unifamilial	Unifamilial	Unifamilial	Unifamilial	Unifamilial	Unifamilial	Unifamilial	Unifamilial
Autres informations											
Milieux humides :	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Oui	Oui	Oui	Oui
Contamination :	Sans activité à risque	Sans activité à risque	Sans activité à risque	Sans activité à risque	Sans activité à risque	Sans activité à risque	Sans activité à risque	Sans activité à risque	Sans activité à risque	Sans activité à risque	Sans activité à risque
Infrastructures :	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non
GMaps	Lien	Lien	Lien	Lien	Lien	Lien	Lien	Lien	Lien	Lien	Lien
Vue satellite du terrain											

2023-03-28 Date de l'analyse
6% *Indice de croissance annuelle de la valeur des terrains; Le calcul d'ajustement se fait à partir de la date de la promesse d'achat, lorsque disponible



6.3.3. Carte de localisation des ventes comparables



6.3.4. Analyse des ventes comparables « en vrac »

L'analyse des ventes comparables retenues révèle des prix de vente par pied carré variant entre 0,10 \$ et 0,81 \$ et des superficies variant entre 2,4 M et 12,5 M de pieds carrés. Nous présentons une description de chacune des transactions retenues :

Transaction #1 : Cette propriété se situe à proximité du sujet et présente une localisation comparable, mais ne bénéficie pas de frontage sur un plan d'eau. Nous la considérons inférieure au sujet.

Transaction #2 : Cette propriété bénéficie d'une localisation supérieure au sujet et présente un frontage sur le lac de la Cabane. Nous la considérons supérieure au sujet.

Transaction #3 : Cette propriété présente une localisation légèrement supérieure au sujet, mais ne bénéficie pas de frontage sur un plan d'eau. Nous la considérons comparable au sujet.

Transaction #4 : Cette propriété fut achetée en vrac mais elle a été subdivisée depuis. Nous considérons la localisation à Morin-Heights supérieure au sujet.

Transaction #5 : Nous considérons la localisation de cette propriété à Sainte-Agathe-des-Monts comme étant supérieure au sujet.

Transaction #6 : Les particularités de ce terrain sont inférieures au sujet à notre avis, mais sa proximité de Montréal est un aspect avantageux. Nous la considérons donc cette transaction comme étant comparable au sujet.

Transaction #7 : La localisation de cette propriété est supérieure à notre avis (Mont-Tremblant), mais il y a par contre la présence de milieux humides, ce qui limite la qualité d'analyse de cette transaction. Pour cette raison, nous l'écartons de notre conclusion.

Transaction #8 : La localisation de cette propriété est supérieure à notre avis (Morin-Heights), mais il y a par contre la présence de milieux humides, ce qui limite la qualité d'analyse de cette transaction. Pour cette raison, nous l'écartons de notre conclusion.

Transaction #9 : La localisation de cette propriété est inférieure à notre avis et il y a la présence de milieux humides, ce qui limite la qualité d'analyse de cette transaction. Pour cette raison, nous l'écartons de notre conclusion.

Transaction #10 : La localisation de cette propriété est comparable à notre avis et il y a la présence de milieux humides, ce qui limite la qualité d'analyse de cette transaction. Pour cette raison, nous l'écartons de notre conclusion.

Considérant la taille du sujet et ses caractéristiques, nous sommes d'avis que les ventes **numéros 3 et 6** comme étant les meilleures indications pour déterminer la valeur du sujet.



6.4. CONCLUSION DE VALEUR MARCHANDE « EN VRAC »

Nous retenons l'indication de valeur suivante pour le sujet :

Prix par pied carré de terrain : 0,30 \$

Superficie totale du terrain : 8 058 947 pieds carrés

Valeur marchande : 2 420 000 \$ (arrondi)

6.5. VALEUR MARCHANDE POTENTIELLE : TERRAIN PRÊT À CONSTRUIRE

À titre indicatif, nous présentons la valeur marchande potentielle de la propriété lorsqu'elle sera subdivisée et desservie pour un projet de résidences unifamiliales ou saisonnières (terrain prêt à construire), tel que présenté au Plan de lotissement retrouvé à la section 4.1.1.

Nous présentons aux pages suivantes des tableaux décrivant les principales caractéristiques des ventes retenues de terrains « prêts à construire ».



6.5.1. Comparables de terrains prêt à construire

Modèle de comparables de marché

[Retour à l'index des données](#)

Choix du type de comparables : Terrain

Information sur les Données

Dates de vente postérieures à : 2022-01-01
 Nombre de comparables : 27
 Sources des données : Centris
 Données à jour en date de : 2023-03-30

Filtres de localisation

Région du sujet	Laurentides
Ville/Arrondissement du sujet	La Macaza
Rayon maximal autour du sujet (en km)	
Autres notes	
Tous les prix incluent les taxes de vente	

Analyse de données

	Minimum	Median	Maximum
Prix	20 000 \$	64 000 \$	340 000 \$
Prix \$/p.c terrain	0,34 \$	1,00 \$	7,45 \$



N° Centris	Nombre de jour sur marché	Date de vente	Rayon (en km)	Année de construction	Adresse	Municipalité	Code postal	Cadaastre	Prix	Superficie terrain (p.c)	\$/p.c terrain	Date de contrat de courtage	Évaluation totale	Zonage	Genre de propriété	Utilisation de la propriété
11426416	56 jrs	2023-01-06			Ch. des Grands	La Conception	J0T 1M0	:6432959:	201 000 \$	68 014	2,96 \$	2022-11-11		Résidentiel	TRR	
23282318	517 jrs	2023-03-01			Ch. des Merisiers	La Conception	J0T 1M0	6422894:	108 000 \$	64 011	1,69 \$	2021-09-30		Résidentiel	TRR	
17345894	109 jrs	2022-05-06			Ch. Joseph-Topolniski	La Macaza	J0T 1R0	23.27:	110 000 \$	42 898	2,56 \$	2022-01-17	33 700 \$	Résidentiel	TRR	
25393009	51 jrs	2022-06-02			Ch. du Lac-Chaud	La Macaza	J0T 1R0		114 000 \$	88 759	1,28 \$	2022-04-12		Résidentiel, Villégiature	TRR	
19985819	1 jrs	2022-04-13			Ch. du Lac-Chaud	La Macaza	J0T 1R0		321 000 \$	43 098	7,45 \$	2022-04-12		Résidentiel, Villégiature	TRR	
17902549	56 jrs	2023-02-08			1849 Ch. du Lac-Chaud	La Macaza	J0T 1R0	6238343:6238339	340 000 \$	77 775	4,37 \$	2022-12-14	244 100 \$	Résidentiel, Villégiature	TRR	
9539008	41 jrs	2022-02-27			Ch. du Lac-Macaza	La Macaza	J0T 1R0	23:	45 000 \$	95 428	0,47 \$	2022-01-17	20 400 \$	Résidentiel, Villégiature	TRR	
13755560	319 jrs	2022-05-21			Rue du Club	La Minerve	J0T 1S0	5264568	150 000 \$	99 308	1,51 \$	2021-07-06	41 700 \$	Résidentiel, Villégiature	TRR	
18676202	3 jrs	2022-04-07			Ch. Daigneault S.	La Minerve	J0T 1S0	5264094:	250 000 \$	71 631	3,49 \$	2022-04-04	49 500 \$	Résidentiel	TRR	
18368569	258 jrs	2022-01-10			Ch. Daigneault S.	La Minerve	J0T 1S0	5264068	80 000 \$	55 805	1,43 \$	2021-04-27	27 200 \$	Résidentiel	TRR	
12551177	123 jrs	2022-02-15			97 Ch. Daigneault S.	La Minerve	J0T 1S0	5264080	137 000 \$	81 142	1,69 \$	2021-10-15	77 000 \$	Résidentiel	TRR	
23905712	15 jrs	2022-08-04			Ch. Doré	La Minerve	J0T 1S0	5454280:5070822	300 000 \$	127 250	2,36 \$	2022-07-20		Résidentiel	TRR	
17996600	80 jrs	2022-07-30			Ch. Doré	La Minerve	J0T 1S0	5454283	55 000 \$	54 881	1,00 \$	2022-05-11		Résidentiel	TRR	
24267337	44 jrs	2022-05-07			8 Ch. Doré	La Minerve	J0T 1S0	5070827	230 000 \$	57 200	4,02 \$	2022-03-24	102 100 \$	Résidentiel	TRR	
11590096	51 jrs	2022-05-09			Ch. Dusseault	La Minerve	J0T 1S0	5264169:	143 000 \$	54 504	2,62 \$	2022-03-19	50 900 \$	Résidentiel	TRR	
9158898	71 jrs	2022-08-04			11 Rue des Grands-Vents	La Minerve	J0T 1S0	5071641:	75 000 \$	64 194	1,17 \$	2022-05-25	30 300 \$	Résidentiel, Commercial	TRR	
15932603	71 jrs	2022-11-26			360 Ch. du Lac-Bélanger	Labelle	J0T 1H0	5224169:	88 000 \$	141 990	0,62 \$	2022-09-16	55 000 \$	Résidentiel	TRR	
15344945	265 jrs	2022-02-22			Ch. du Lac-Labelle	Labelle	J0T 1H0	5223700	53 000 \$	75 386	0,70 \$	2021-06-02	35 400 \$	Résidentiel, Villégiature	TRR	
9371689	41 jrs	2022-06-20			4300 Ch. St-Cyr	Labelle	J0T 1H0	5224732	64 000 \$	79 838	0,80 \$	2022-05-10	103 500 \$	Résidentiel	TRR	
18741463	22 jrs	2022-06-18			Rue Demers	Nominique	J0W 1R0	:54430:	30 000 \$	43 288	0,69 \$	2022-05-27	22 100 \$	Résidentiel	TRR	
12385967	34 jrs	2022-08-08			Rue des Merles	Nominique	J0W 1R0	5735917:	40 000 \$	40 001	1,00 \$	2022-07-05	21 400 \$	Résidentiel	TRR	
28781634	67 jrs	2022-12-10			Ch. des Parulines	Nominique	J0T 1R0	6322172:	160 000 \$	87 511	1,83 \$	2022-10-04	124 100 \$	Résidentiel	TRR	
23279736	45 jrs	2022-08-16			Ch. des Parulines	Nominique	J0T 1R0	5899153:	185 000 \$	74 285	2,49 \$	2022-07-02	105 000 \$	Résidentiel	TRR	
16144230	132 jrs	2022-06-15			Rue Ste-Anne	Nominique	J0W 1R0	5735873	35 000 \$	50 385	0,69 \$	2022-02-03	11 100 \$	Résidentiel	TRR	
11755793	32 jrs	2022-04-26			Ch. des Sternes	Nominique	J0W 1R0	:5736065:	190 000 \$	97 987	1,94 \$	2022-03-25	83 000 \$	Résidentiel	TRR	
14683809	12 jrs	2022-04-06			Ch. des Sternes	Nominique	J0W 1R0	:5736060:	150 000 \$	57 287	2,62 \$	2022-03-25	56 800 \$	Résidentiel	TRR	
17987425	4 jrs	2022-07-10			Ch. du Tour-du-Lac	Nominique	J0W 1R0	5734856:	59 000 \$	94 355	0,63 \$	2022-07-06	53 867 \$	Résidentiel, Commercial, Agricole, Forestier, Récréationistique, Villégiature, Autre	TRR	
9681077	477 jrs	2022-04-01			Route Bellevue	Rivière-Rouge	J0T 1T0	:6140587:	37 000 \$	56 892	0,65 \$	2020-12-10		Résidentiel, Autre	TRR	
27113978	6 jrs	2022-03-25			Ch. Chaboillez O.	Rivière-Rouge	J0T 1T0	:6238538:	50 000 \$	96 986	0,52 \$	2022-03-19	22 400 \$	Résidentiel	TRR	
9597663	14 jrs	2022-03-16			Ch. Chantovent	Rivière-Rouge	J0T 1T0	6238693:	163 000 \$	56 815	2,87 \$	2022-03-02		Résidentiel, Villégiature	TRR	
24086911	105 jrs	2022-06-15			Ch. Chantovent	Rivière-Rouge	J0T 1T0	6238692:	180 000 \$	65 504	2,75 \$	2022-03-02		Résidentiel, Villégiature	TRR	
19276454	106 jrs	2022-04-19			Rue des Colibris	Rivière-Rouge	J0T 1T0	5996063	20 000 \$	40 030	0,50 \$	2022-01-03		Résidentiel	TRR	



Modèle de comparables de marché

[Retour à l'index des données](#)

Choix du type de comparables : Terrain

Filtres de localisation

Région du sujet : Laurentides
 Ville/Arrondissement du sujet : La Macaza
 Rayon maximal autour du sujet (en km)

Analyse de données

	Minimum	Median	Maximum
Prix	20 000 \$	64 000 \$	340 000 \$
Prix \$/p.c terrain	0,34 \$	1,00 \$	7,45 \$



Information sur les Données

Dates de vente postérieures à : 2022-01-01
 Nombre de comparables : 27
 Sources des données : Centris
 Données à jour en date du : 2023-03-30

Autres notes

Tous les prix incluent les taxes de vente

N° Centris	Nombre de jour sur marché	Date de vente	Rayon (en km)	Année de construction	Adresse	Municipalité	Code postal	Cadastré	Prix	Superficie terrain (p.c)	\$/p.c terrain	Date de contrat de courtage	Évaluation totale	Zonage	Genre de propriété	Utilisation de la propriété
22552270	5 jrs	2022-01-09			Rue Élie	Rivière-Rouge	J0T 1T0	6288194	20 000 \$	41 901	0,48 \$	2022-01-04		Résidentiel	TRR	
11233120	5 jrs	2022-01-09			Rue Élie	Rivière-Rouge	J0T 1T0	6288193	20 000 \$	41 233	0,49 \$	2022-01-04		Résidentiel	TRR	
18151272	477 jrs	2022-04-01			Ch. des Hêtres	Rivière-Rouge	J0T 1T0	:6140587:	23 000 \$	48 979	0,47 \$	2020-12-10		Résidentiel, Autre	TRR	
28343673	477 jrs	2022-04-01			Ch. des Hêtres	Rivière-Rouge	J0T 1T0	:6140587:	26 000 \$	41 344	0,63 \$	2020-12-10		Résidentiel, Autre	TRR	
22593748	531 jrs	2022-05-25			Ch. des Hêtres	Rivière-Rouge	J0T 1T0	:6140587:	36 000 \$	53 162	0,68 \$	2020-12-10		Résidentiel, Autre	TRR	
24159797	531 jrs	2022-05-25			Ch. des Hêtres	Rivière-Rouge	J0T 1T0	:6140587:	36 000 \$	52 367	0,69 \$	2020-12-10		Résidentiel, Autre	TRR	
27052236	531 jrs	2022-05-25			Ch. des Hêtres	Rivière-Rouge	J0T 1T0	:6140587:	36 000 \$	52 380	0,69 \$	2020-12-10		Résidentiel, Autre	TRR	
14743638	531 jrs	2022-05-25			Ch. des Hêtres	Rivière-Rouge	J0T 1T0	:6140587:	36 000 \$	52 285	0,69 \$	2020-12-10		Résidentiel, Autre	TRR	
20243914	412 jrs	2022-01-26			Ch. des Hêtres	Rivière-Rouge	J0T 1T0	:6140587:	32 000 \$	63 025	0,51 \$	2020-12-10		Résidentiel, Autre	TRR	
12908318	4 jrs	2023-02-06			Ch. de La Macaza	Rivière-Rouge	J0T 1T0	5994733:	30 000 \$	80 000	0,37 \$	2023-02-02	23 100 \$	Résidentiel	TRR	
22172775	114 jrs	2022-08-03			Mtée du Lac-Marsan	Rivière-Rouge	J0T 1T0	6237593:	25 000 \$	55 151	0,45 \$	2022-04-11	18 000 \$	Résidentiel	TRR	
22500973	305 jrs	2022-04-10			Route de L'Ascension	Rivière-Rouge	J0T 1T0	:4140315:	20 000 \$	59 395	0,34 \$	2021-06-09	14 600 \$	Résidentiel, Agricole	TRR	
15614478	88 jrs	2022-02-23			Rue Lussier	Rivière-Rouge	J0T 1T0	:6140233:6140236	130 000 \$	90 318	1,44 \$	2021-11-27		Résidentiel	TRR	



6.5.2. Analyse des ventes comparables « terrain prêt à construire »


L'analyse des ventes comparables retenues révèle des prix de vente par pied carré variant entre 0,34 \$ et 7,45 \$ le pied carré, avec un prix médian de 1 \$. et des superficies variant entre 2,4 M et 12,5 M de pieds carrés. Nous présentons une description de chacune des transactions retenues :

6.5.3. Conclusion de valeur marchande potentielle « terrain prêt à construire »

Après l'étude du plan de lotissement proposé et des comparables de marché, nous sommes d'avis que les terrains prêts à construire ont une valeur marchande potentielle de 95 000 \$ pour les terrains riverains et de 55 000 \$ pour les terrains non riverains, soit un taux unitaire moyen de 1,11 \$ le pied carré.

De plus, nous appliquons un taux unitaire de 0,20 \$ le pied carré pour la partie Est du lot 6 237 083 d'environ 3,6 M de pieds carrés, partie de terrain à topographie accidentée qui sera vendue en vrac.

Le tableau suivant présente un sommaire des valeurs marchandes potentielles :

Landerz 	
Lots riverains	12
Lots non riverains	57
Prix de vente : lot riverain	95 000 \$
Prix de vente : lot non riverain	55 000 \$
Valeur marchande potentielle	4 275 000 \$
<i>Superficie totale</i>	3 851 665
<i>Taux unitaire moyen des terrains lotis</i>	1,11 \$
Superficie du terrain accidenté	3 587 340
Taux unitaire terrain accidenté	0,20 \$
Valeur « en vrac » du terrain accidenté	717 000 \$
Valeur potentielle des terrains	4 992 000 \$



7. CERTIFICATION

Au nom du service d'évaluation de Landerz, nous certifions que :

- Nous respectons les exigences de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec.
- Nous n'avons aucun intérêt personnel, présent ou futur dans la propriété qui fait l'objet du présent rapport.
- Le mandat et les honoraires versés ne sont pas conditionnels à une valeur préétablie.
- Les faits et renseignements énoncés dans le rapport sont considérés comme justes et véridiques.
- Nous avons rédigé le présent rapport conformément au code de déontologie et aux normes de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec dont Francis Charlebois est membre désigné.
- Le 31 mars 2023, notre collaborateur Patrick Champagne a effectué une visite des lieux qui font l'objet du présent rapport.
- Nous avons procédé, avec bonne diligence, aux recherches et analyses nécessaires dans le cadre de notre mandat.
- Les analyses, opinions et conclusions que nous avons rédigées sont conformes aux règles de pratique professionnelle en matière d'évaluation.
- **Nous sommes d'opinion que la valeur marchande du terrain sujet, en date du 1er avril 2023, est de:**

2 420 000 \$



Francis Charlebois, É.A.
Directeur, service d'évaluation immobilière

Robinson Charpy
Analyste

Date : 4 avril 2023



8. ANNEXE - CURRICULUM VITAE

Francis Charlebois, É.A.

Directeur, service d'évaluation immobilière

Expérience

Francis Charlebois possède 10 années d'expérience dans l'industrie, avec une expertise reconnue portant particulièrement sur l'évaluation de terrains vacants, de propriétés multirésidentielles de tout genre et de larges portefeuilles d'actifs.

Ayant commencé sa carrière dans le groupe d'évaluation de Raymond Chabot Grant Thornton, il a été responsable de la souscription (underwriting) et de l'exécution de transactions d'actifs spéciaux dans le groupe de Marché des capitaux chez Jones Lang Lasalle (JLL). Francis a rejoint Landerz à la fin 2022.

Réalisation majeures

- Évaluation du portefeuille de Desjardins (Sécurité Financière)
- Évaluation du portefeuille de Groupe Maurice
- Évaluation et analyse financière de développement pour fins de courtage
 - Panama (1 000 unités)
 - VillaNova Lachine (5 000 unités)

Diplômes et affiliations

- Baccalauréat en administration des affaires (2013)
- Membre de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec (2014)

