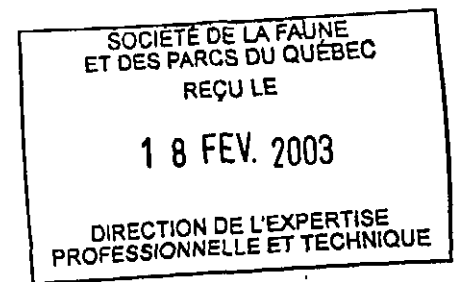


Le 14 février 2003



Madame Andrée Trudel
Société de la faune et des parcs du Québec
Vice-présidence aux parcs
Direction de l'expertise professionnelle
et technique
Édifice Marie-Guyart, 5^e étage
675, boul. René-Lévesque Est
Québec (Québec) G1R 5V7

**Objet : Parc national du Mont-Orford
Projet d'échange de terrains avec la Société Intermont Inc.**

Madame,

Vous trouverez joint à la présente un document de recommandation sur les taux unitaires applicables au terrain faisant l'objet de projet d'échange.

Nous espérons le tout à votre satisfaction et demeurons à votre disposition pour tous renseignements supplémentaires.

Le chef de service,

Mario Pilote, é.a.

MP/gh
p.j.

NOTE

DESTINATAIRE : Monsieur Mario Pilote, é.a.
Chef du Service de l'expertise immobilière

EXPÉDITEUR : Égide Boucher
Agent d'évaluation immobilière

OBJET : Parc national du Mont-Orford
Projet d'échange de terrains avec la Société Intermont
Inc.

DATE : Le 12 février 2003

Suite à votre demande en date du 9 octobre 2002 concernant l'objet mentionné en titre, nous avons fait une visite des lieux pour nous permettre de visualiser le secteur. Cette visite nous a permis de constater que le parc du Mont-Orford est un territoire très achalandé en raison de la proximité du milieu urbain.

En effet, depuis 1988 en particulier, les autorités municipale et gouvernementale ont joint leurs efforts pour mettre en place des infrastructures modernes et propices au développement de l'industrie touristique. Ceci implique le renforcement de la capacité d'hébergement au pied des pentes et la création de centres de service attrayants à Orford.

Pour ce faire, la Société de la faune et des parcs du Québec envisage d'échanger certains terrains avec la Société Intermont Inc.. Ces terrains cédés sont principalement localisés à la base de la station de ski alpin et de part et d'autre du ruisseau Castle et de la route 141. Pour les terrains acquis par la FAPAQ, ils sont principalement localisés au nord du parc, dans le secteur du Mont-Chauve.

Pour nous permettre d'estimer la valeur marchande des terrains sujets, nous avons fait le relevé de transactions, dans le secteur immédiat, qui pouvait nous offrir une comparaison valable.

En ce qui concerne les terrains localisés à la base de la station de ski alpin, nous avons sélectionné 5 transactions pouvant nous offrir une comparaison valable avec le sujet.

Pour les terrains localisés dans le secteur du Mont-Chauve, 7 transactions comparables ont été sélectionnées.

Nous joignons à la page suivante le tableau des ventes. De plus, vous trouverez à l'annexe « A » de la présente un plan localisant les transactions retenues comme comparables.

COMPARABLES POUR TERRAINS LOCALISÉS AU PIED DE LA STATION DE SKI

TABLEAU DES VENTES

N°	VENDEUR AQUÉREUR	N° ENR.	N° LOTS	DATE DE VENTE	PRIX PAYÉ	SUPERF. HA	PRIX HA	REMARQUES
1	Ginette Choquette Christian Parent et Louise Arseneau	498785	874-P 875-P	00-04-25	15 000 \$	1,39	10 791 \$	
2	Investissements Kenpier Ltée Robert Junior Plasse	498185	951-P	00-07-20	37 000 \$	9,43	3 924 \$	
3	Robert Junior Plasse Luc Forand et Jocelyne Madore	500759	951-P	00-11-28	33 000 \$	6,66	4 955 \$	
4	Ginette Choquette Louise Delisle	505575	729-P	01-06-11	30 000 \$	5,03	6 860 \$	
5	9018-4441 Québec Inc. Dessar Ltée	514399	877-P	02-04-30	85 000 \$	5,57	15 260 \$	

COMPARABLES POUR TERRAINS LOCALISÉS SECTEUR DU MONT-CHAUVE

TABLEAU DES VENTES

N°	VENDEUR AQUÈREUR	N° ENR.	N° LOTS	DATE DE VENTE	PRIX PAYÉ	SUPERF. HA	PRIX HA	REMARQUES
10	Léonce Simard Les forestières H et R inc.	482712	957-P, 959-1, 2 960-P, 961-P 962-P	98-11-17	63 000 \$	57,77	1 091 \$	Près lac Simoneau
11	Nova Guérin Denis Chamberland	490851	827-P	99-10-10	20 000 \$	11,9	1 681 \$	
12	Bertrand Dulude Carole Bergeron	493507	970-A-P 970-B-P	00-02-28	50 000 \$	38,10	1 312 \$	
13	Suzanne Beauregard Alain Morency et Michel Simard	504171	1033-P	01-05-11	20 000 \$	6,06	3 300 \$	
14	Georges Champagne Charpland Inc. Rép : Gilles Charpentier	512247	1014-P 1015-P 1018-P	02-02-15	19 500 \$	9,14	2 133 \$	
15	Louise Therrien Charpland Inc. Rép : Gilles Charpentier	512248	1014-P 1015-P	02-02-15	9 500 \$	6,84	1 389 \$	
16	Les forestières H & R Inc. Formules d'affaires Estrie Inc. Rép : Réal Bélanger	513764	961, 962	02-04-15	48 000 \$	20,89	2 298 \$	

ESTIMATION DE LA VALEUR DES TERRAINS CÉDÉS PAR LA FAPAQ

En visualisant le tableau des ventes, on remarque que parmi les transactions retenues, quatre (4) d'entre elles se retrouvent à proximité du terrain localisé au pied des pentes. Ceux-ci nous présentent des taux variant entre 3 924 \$ à 15 260 \$ l'hectare pour des superficies variant entre 1,39 à 9,43 hectares.

Concernant la transaction no 4, celle-ci se retrouve à l'est du lac Brompton et nous présente un taux de 6 860 \$ l'hectare pour une superficie de 5,03 hectares.

Tenant compte que la principale parcelle de terrain à évaluer se retrouve à la base de la station de ski alpin et de part et d'autre du ruisseau Castle et de la route 141;

Tenant compte que cette parcelle de terrain possède une superficie de 116 hectares;

Tenant compte que la vente no 5 nous présente un prix de 15 260 \$ l'hectare pour une superficie de 5,57 hectares;

Tenant compte qu'il nous a été impossible de trouver des transactions de superficie comparable;

Nous sommes d'opinion que la valeur marchande des terrains cédés par la FAPAQ en date du présent rapport est d'environ 6 500 \$ l'hectare.

ESTIMATION DES TERRAINS ACQUIS PAR LA FAPAO

En visualisant le tableau des ventes, celui-ci nous présente des prix variant entre 1 091 \$ à 3 300 \$ l'hectare pour des superficies variant entre 6,06 à 57,77 hectares.

De plus, à l'exception de la vente no 11, les transactions retenues comme comparables se retrouvent sensiblement dans un même secteur.

Tenant compte qu'un des terrains offerts par la Société Intermont Inc. possède une superficie de 159 hectares;


Tenant compte que nos comparables nous présentent des valeurs variant entre 1 091 \$ et 3 300 \$ l'hectare;

Nous sommes d'opinion que la valeur marchande en date du présent rapport est d'environ 2 500 \$ l'hectare.

Nous, par la présente, certifions qu'au meilleur de notre connaissance, les renseignements contenus dans ce rapport sont vrais et exacts. De plus, nous n'avons aucun intérêt présent ou anticipé dans cette propriété.

Nous sommes d'opinion que la valeur marchande des terrains cédés par la FAPAQ est de 6 500 \$ l'hectare et ceux acquis par la FAPAQ est de 2 500 \$ l'hectare.

Espérant que le tout sera à votre convenance, nous demeurons à votre disposition pour tous renseignements supplémentaires.

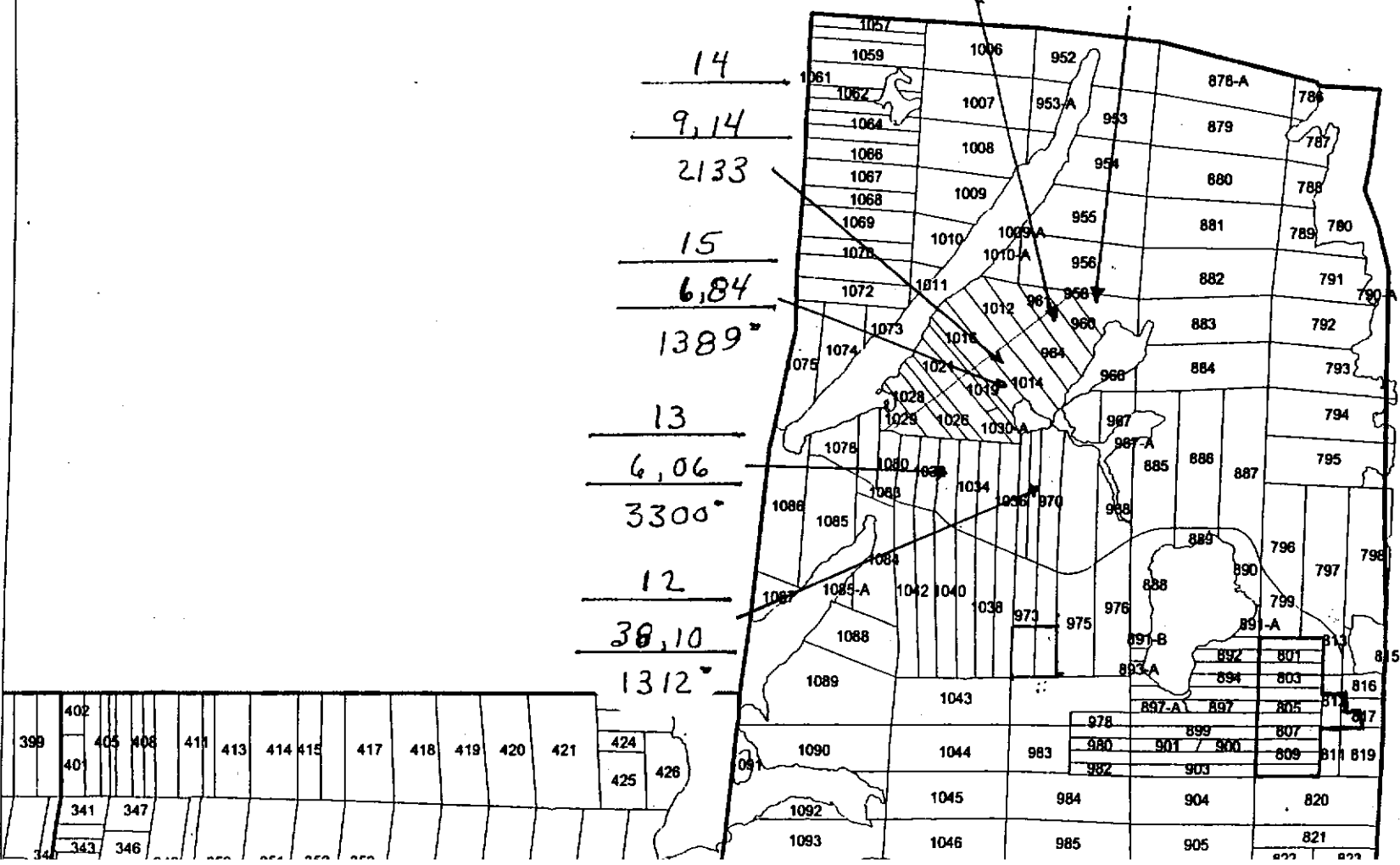


Égide Boucher

16	10
20,89	57,77
2298 ³	1091 ³

14	9,14	2133
15	6,84	1389 ³
13	6,06	3300 ³
12	38,10	1312 ³

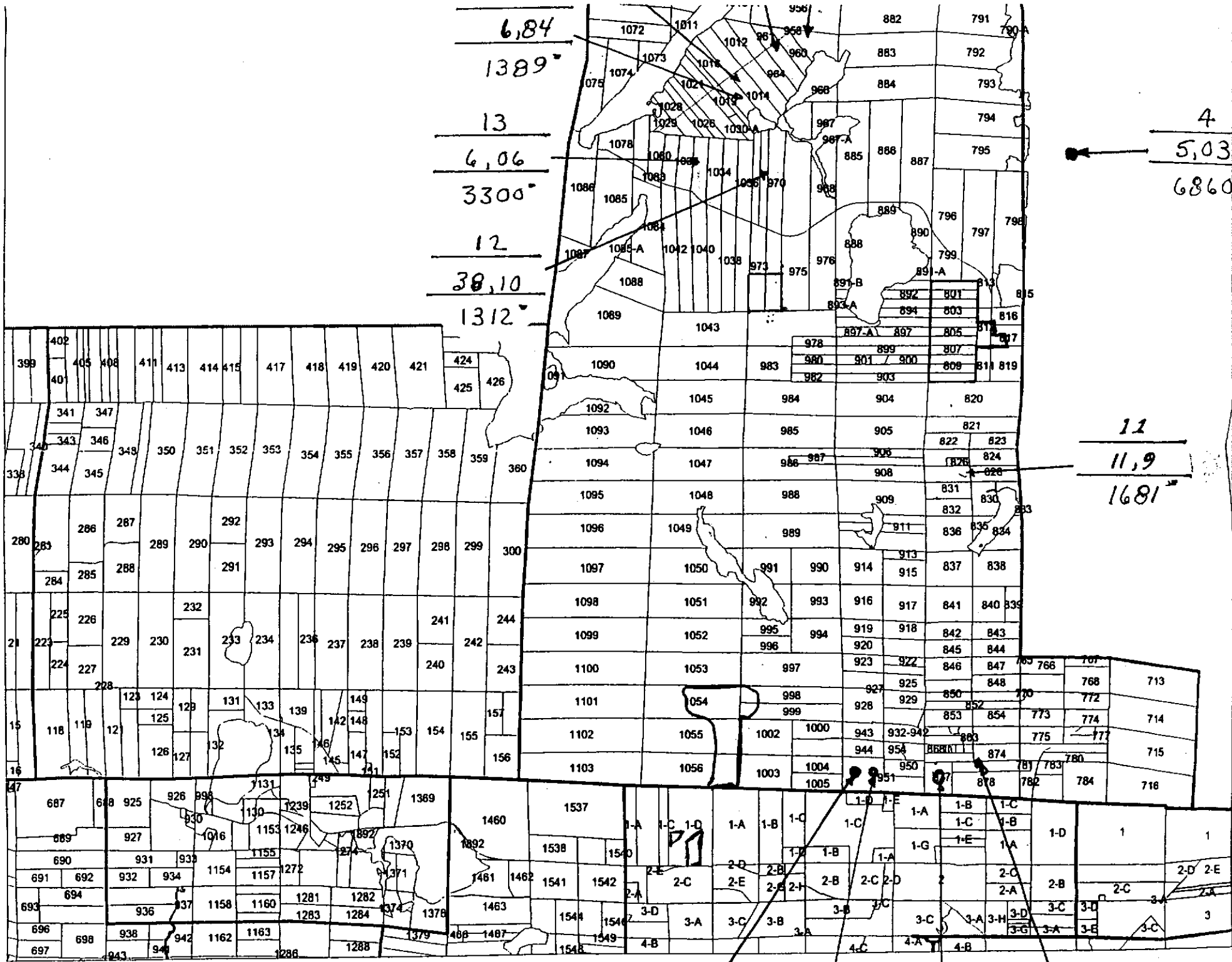
4	5,03	6860
---	------	------

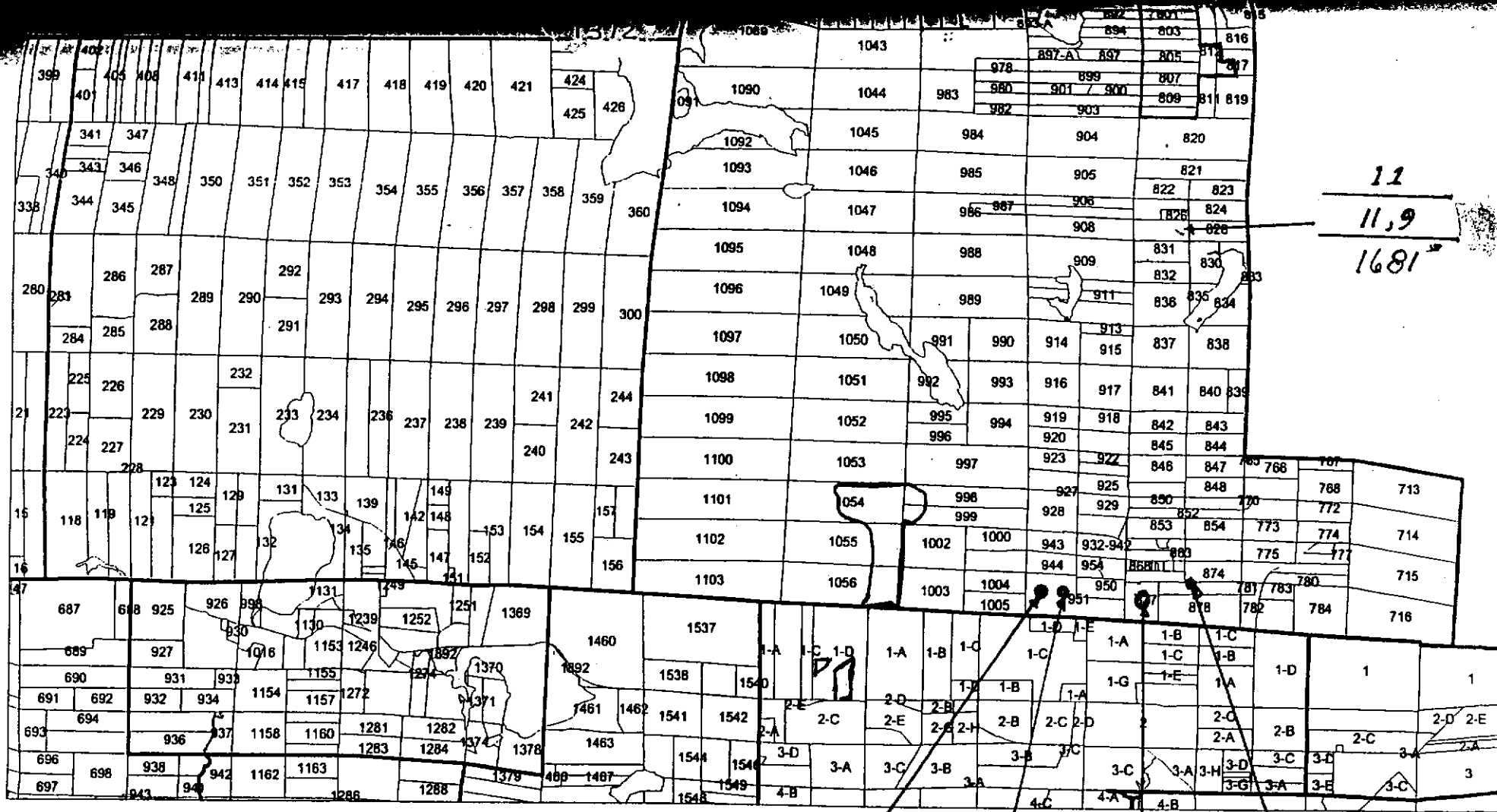


6,84
1389
 13
6,06
3300
 12
38,10
1312

4
5,03
 6860

11
11,9
1681





11
11,9
1681

TERRAINS CÉDES PAR LA FAPAO

TERRAINS ACQUIS PAR LA FAPAO

<u>3</u>	<u>2</u>	<u>5</u>	<u>1</u>
6,66	9,43	5,57	1,39
4955°	3924°	15260°	10791°