

## **Méthode de calcul pour l'évaluation de la valeur marchande**

*Question relative à l'audience du 20 mars dernier en après midi concernant la méthode utilisée pour l'évaluation de la valeur marchande des terrains.*

La méthodologie utilisée par Ultramar a consisté à :

- Faire un relevé de toutes les transactions immobilières survenues entre le 1<sup>er</sup> janvier 2001 et le 1<sup>er</sup> juin 2006 (date de réalisation de l'étude) dans les municipalités touchées par le tracé ainsi que dans les municipalités adjacentes;
- Le marché relevé est composé de 2 849 ventes dont 1 197 ventes agricoles enquêtées, 867 ventes agricoles retenues et 461 emplacements retenues;
- Les ventes non retenues ont été rejetées pour différentes raisons (vente entre parents, parties liées, formation de compagnie, etc.);
- L'analyse des valeurs a été effectuée par catégorie, à savoir :
  - terres cultivables;
  - terres incultes;
  - terres boisées mixtes;
  - terres d'érablières exploitées;
  - terres de plantation;
  - gravières ou sablières;
  - terres spéculatives.
- Des taux unitaires ont été établies par municipalité suite à l'analyse des transactions disponibles;