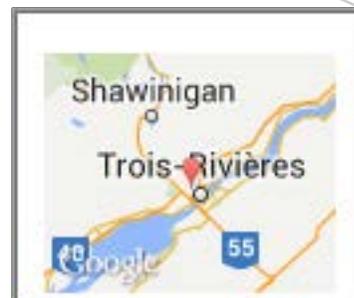
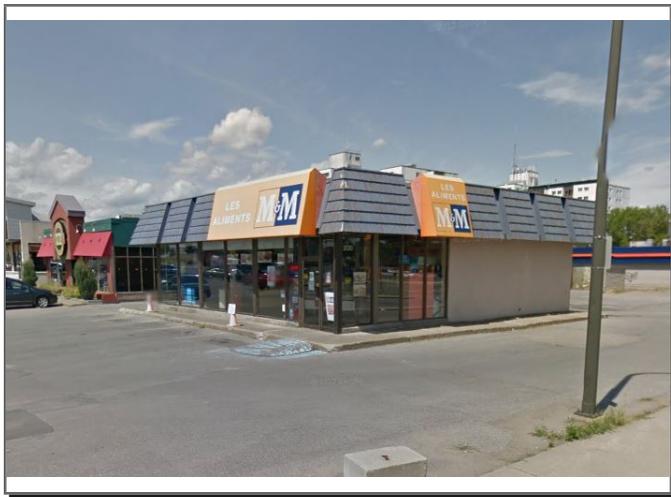


RAPPORT D'ÉVALUATION IMMOBILIÈRE



But du rapport: *valeur marchande pour fins de financement*

Adresse: *34 boul des Anges
TROIS-RIVIERES G1E 2X9*

No. de dossier de la firme *EX_COMM*

Désignation cadastrale: *3344342*

Paroisse cadastrale: *du cadastre du Québec*

Mandant

No. de dossier:

Nom: *M Alain Paré*

Entreprise: *Client XYZ*

No. de téléphone: *(819) 444-3333*

Télécopieur:

Adresse: *1000 des Cèdres*

Ville: *St-Lucien*

Prov.: Québec

Adresse électronique: *apare@hotmail.com*

No. de bureau

Propriétaire

Nom: *Client XYZ*

No. de téléphone: *(819) 444-3333*

Emprunteur (si pertinent)

Nom: *Client XYZ*

No. de téléphone: *(819) 444-3333*

Conclusion

Valeur marchande (actuelle) : *337 000\$*

(potentielle) :

Valeur en lettres *TROIS CENT TRENTE-SEPT MILLE DOLLARS*

Date d'évaluation *24-09-2014*

L'évaluateur signataire de ce rapport est membre de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec.



evalweb

GÉNÉRALITÉS																														
But et fins de l'évaluation :		valeur marchande pour fins de financement																												
Droit de propriété évalué :		ensemble des droits (propriétaire(s) et locataire(s))																												
IDENTIFICATION DE L'IMMEUBLE ÉVALUÉ																														
Adresse : 34 boul des Anges																														
Ville : TROIS-RIVIERES		Province : Québec	Code Postal : G1E 2X9																											
Désignation cadastrale : 3344342																														
Paroisse cadastrale : du cadastre du Québec																														
Nom du propriétaire : Client XYZ		No. de téléphone : (819) 444-3333																												
Description sommaire : Magasin de détail situé sur le boul. des Anges																														
Statut de la construction: <input type="checkbox"/> En rénovation <input type="checkbox"/> A construire <input checked="" type="checkbox"/> Existante																														
DÉFINITION DE LA VALEUR RECHERCHÉE: La valeur marchande d'un immeuble est définie comme étant le prix de vente le plus probable d'une propriété à une date donnée dans un contexte de marché libre, normal et équilibré où l'acheteur et le vendeur sont bien informés.																														
SECTEUR																														
Secteur	Tendance : Stable	Âge : ± 40 an(s)	Accessibilité : Bonne																											
	Homogénéité : Bonne	Conformité du sujet : Supérieur																												
Voisinage	Type dominant du quartier : Commercial		Voisinage immédiat : Commerce																											
	Qualité du voisinage : <input checked="" type="radio"/> Bon <input type="radio"/> Moyen <input type="radio"/> Passable <input type="radio"/> Médiocre																													
Quartier construit	<input checked="" type="checkbox"/> à plus de 75% <input type="checkbox"/> 25 - 75% <input type="checkbox"/> Moins de 25%																													
Facteurs	Favorables : Situé sur une artère achalandée																													
	Défavorables :																													
Proximité des services	Dépannage :	± 1.5 km	École :																											
	Supermarché :	± 1.5 km	Loisirs :																											
	Centre commercial :	± 1 km																												
Parc :	± 1 km		Transport :																											
Près																														
Commentaire (s)																														
MARCHÉ IMMOBILIER - LOCAL																														
Propriété à vendre ou à louer à proximité :		Quelques-unes	Délai de vente : Plus de 6 mois																											
Offre/demande :		Équilibre	Type de marché : vendeur/acheteur																											
Variation des prix :		Terrain : En progression	Coût de const. : En progression																											
		Loyer : En progression	Taux d'intérêts : Stable																											
Tendance anticipée des prix (propriétés types) :		Court terme : En progression	Moyen terme : N/D																											
Fourchette de prix des propriétés du quartier variant entre : 150 000 \$ et 500 000 \$																														
Évolution du marché :																														
Entre le 31/07/2013 et le 31/07/2014, le prix médian des transactions résidentielles à Valmont est passé de 160000\$ à 162000\$, soit une augmentation de 1,25%. Durant la même période, le prix médian pour la région 04 est passé de 139000\$ à 145000\$, pour une augmentation de 4,32%.																														
DONNÉES MUNICIPALES																														
Rôle d'évaluation		No. de matricule : 755555552																												
Années du rôle :		2013-2015	Date du marché : 01-07-2011																											
		Médiane :	100 %																											
Évaluation	terrain :	104 800 \$	bâtisse : 100 000 \$																											
		Total :	204 800 \$																											
Taxes	municipale :	5 580 \$	scolaire : 601 \$																											
		Total :	6 181 \$																											
Zonage	Usage conforme : <input checked="" type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non si non, (expliquez ci-après)																													
Commentaire(s) :		Historique des ventes disponibles <table border="1"> <thead> <tr> <th>No enrg</th> <th>Date de vente</th> <th>Prix de vente</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> </tbody> </table> Historique des permis (si disponible) <table border="1"> <thead> <tr> <th>Numéro</th> <th>Date</th> <th>Montant</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> </tbody> </table>		No enrg	Date de vente	Prix de vente													Numéro	Date	Montant									
No enrg	Date de vente	Prix de vente																												
Numéro	Date	Montant																												
La zone CL-8171 est une zone commerciale locale, dont les usages sont variés (vente au détails diverses, petit centre commercial).																														
Services	Aqueduc <input checked="" type="checkbox"/> Égout pluvial <input checked="" type="checkbox"/> Égout sanitaire <input checked="" type="checkbox"/> Puits <input type="checkbox"/> Fosse septique <input type="checkbox"/> Ch. d'épuration <input type="checkbox"/> Téléphone <input checked="" type="checkbox"/> Éclairage <input checked="" type="checkbox"/> Gaz naturel <input checked="" type="checkbox"/> Bornes d'incendie <input checked="" type="checkbox"/> Cablovision <input checked="" type="checkbox"/> Autres <input type="checkbox"/>																													
Rue(s)	Pavage <input checked="" type="checkbox"/> Trottoir <input checked="" type="checkbox"/> Bordure <input type="checkbox"/> Fossé <input type="checkbox"/> Cable aérien <input checked="" type="checkbox"/> Cable souterrain <input type="checkbox"/> Autre <input type="checkbox"/>																													
Commentaire(s) additionnel(s)																														
Le type de quartier est urbanisé.																														

DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE**DESCRIPTION SOMMAIRE DU TERRAIN**Topographie : *Plat*Risque d'inondation : *Non vérifié*Risque de contamination : *Aucun risque visible lors de l'inspection*Certificat de localisation consulté : mise à jour recommandée : Commentaires : *Comme le certificat de localisation n'a pas été vérifié, nous présumons que les titres sont conformes. Si une dérogation venait qu'à être identifiée, la valeur marchande établie dans ce rapport pourrait en être affectée.*

Dimensions	façade : 13.72 m	profondeur : m	superficie : 419.1 m ²
	façade : m	profondeur : m	superficie : m ²

Accessibilité (entrée) : mitoyenne privée publique autre Usage le meilleur et le plus profitable * : actuel : autre : si autre, commentez:

L'usage optimal est défini comme étant celui qui, au moment de l'évaluation, est le plus susceptible de produire le rendement net le plus élevé, soit en argent ou en aménité.

(*) USAGE LE MEILLEUR ET LE PLUS PROFITABLE : *L'usage actuel est le meilleur et le plus avantageux.***AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR / STATIONNEMENT****DÉPENDANCES/ANNEXES**Stationnement: Int.: Nb. Ext.: Nb. ± 8 Aucun:
*Asphalte***DESCRIPTION SOMMAIRE DU BÂTIMENT ET DES DÉPENDANCES****Généralités**Utilisation du bâtiment : *Commercial*Catégorie : *Commercial*Dimensions au sol : *17,82m x 9,38m (irrégulier)*Qualité de la construction : *Très bonne*

Nombre d'unité(s) : Rés: Com: 1 Ind:

Année de la construction : *1995*Âge apparent : *1995* Vie économique restante *36 ans*Nombre d'étage(s) : *1,0*Superficie au sol : *148,33* m²Utilisation des espaces : *Commercial*Superficie du sous-sol : m²Superficie habitable (s-s exclus) : *148,33* m²Humidité/ Infiltration d'eau / Moisissure : Oui Non
Si oui, voir remarque

% aménagé du sous-sol :

Composantes**Observations et état général**

Fondation	<i>Muret</i>
Ossature	<i>Béton armé</i>
Murs extérieurs	<i>Brique</i>
Isolation	<i>Standard</i>
Toiture	<i>Bardeaux d'asphalte</i>
Soffite/corniche	<i>Aluminium</i>
Fenêtres	<i>Fixe aluminium</i>
Portes	<i>Acier type magasin</i>
Plomberie	<i>Cuivre et plastique</i>
Électricité	<i>200 ampères à disjoncteurs</i>
Chauffage/Énergie.	<i>Thermopompe</i>
Boiseries/Armoires	<i>Nil</i>
Éléments incorporés	<i>Nil</i>
Nb. de salles de bain/lavage	<i>1 salle de toilette</i>
Foyer/Poêle/Cheminée	<i>Nil</i>
Climatisation/Ventilation	<i>Nil</i>
Équipements spéciaux 1	<i>Système d'alarme</i>
Équipements spéciaux 2	
État intérieur général	<i>Bon</i>
État extérieur général	<i>Bon</i>

Selon le propriétaire, l'immeuble est très économique à chauffer puisqu'il a été construit en béton avec structure d'acier et est très bien isolé.

On y retrouve un stationnement pour la clientèle à l'avant de l'immeuble.

AMÉNAGEMENT INTÉRIEUR ET FINITION

	Description des pièces	Murs	Plafonds	Planchers
Sous-sol	<i>Aucun sous-sol</i>	<i>Nil</i>	<i>Nil</i>	<i>Nil</i>
Rez-de-chaussée	<i>Salle de vente, salle de toilette, espace de service, rangement et atelier</i>	<i>Placoplâtre</i>	<i>Placoplâtre</i>	<i>Béton peint, tapis commercial</i>
Étage-type				

MÉTHODE DU COÛT

Valeur marchande du terrain	Superficie : 419,10 m ² x 224,00\$ = 93 900\$	93 900\$
	Superficie : m ² x =	
Valeur contributive des aménagements extérieurs : <i>Asphalte</i>		1 800\$
Superficie habitable : 148 m ² x Taux pondéré	2 246,00\$	333 149\$
Valeur à neuf :		333 149\$
Moins : dépréciation physique 21,00% fonctionnelle	économique 10,00%	-96 280\$
Aménagement du SS :	Inclus dans le coût de base	Neuf (SS) dépréciation:
Extras :	Inclus dans le coût de base	Neuf (EX) dépréciation:
Coût déprécié du bâtiment :		236 869\$
Valeur contributive des dépendances et équipements :	Neuf (EX) dépréciation:	0\$
Commentaire(s) :	La dépréciation physique est causée par l'âge et l'état d'entretien du bâtiment. La désuétude économique tient compte de la situation économique actuelle.	

N.B.: Le montant figurant à cette section n'est pas un coût détaillé aux fins d'assurance mais plutôt un coût normalisé en fonction des valeurs contributives de certains éléments en regard du marché.

Valeur par la méthode du coût 333 000\$

MÉTHODE DE COMPARAISON (PARITÉ)

Distance de la propriété évaluée :	Sujet	Vente no. 1 2.14 km	Vente no. 2 0.12 km	Vente no. 3 4.23 km
				
		Photo Référence GOOGLE		
No civique :	34	1122	3222	437
Rue :	Anges	Pins	Pins	Cedres
Ville :	Trois-rivières	Trois-rivières	Trois-rivières	Trois-rivières
Type de propriété :	Commercial	Commercial	Commercial	Commercial
No enreg./référence :		20266589	19987456	20685728
No. SIA / Nb jrs en marché		/ jrs	/ jrs	/ jrs
Date de vente :		18/09/2013	31/05/2013	11/04/2014
Prix de vente :		325 000\$	700 000\$	298 000\$
Valeur municipale :	204 800\$	211 000\$	529 000\$	158 000\$
Superficie du terrain :	419,10 m	978,00 m	2006,80 m	374,40 m
Sup. du bâtiment ex. s.-s. :	148,33 m ²	119,60 m ²	185,60 m ²	242,47 m ²
% aménag. du sous-sol :		100%		0%
Année cons./âge appar. :	1995 1995	1979 1983	1978 1988	1993 1993
Nb étages/d'unités (R/C/I):	1,0 1	1,0 1	1,0 1	1,0 1
Dépendance(s) :				
Description complémentaire des éléments influant sur les prix de vente par rapport au sujet :				
Fondation	Muret ou radier	Sous-sol	Muret ou radier	Sous-sol
Prix/pi ² /m ² :		2 717,39\$	3 771,55\$	1 229,02\$
Prix par unité :		325 000,00\$	700 000,00\$	298 000,00\$
Revenus bruts :	27 882\$			
Frais d'exploitation :	3 721\$			
Revenus nets :	24 161\$			
MRB/MRN/TGA :				

Ajustements

Temps :	3 300\$	9 200\$	1 400\$	
Emplacement, localisation, superficie de terrain et taxes locales:	-24 200\$	-407 800\$	105 200\$	
Âge/Condition/Fini intérieur /Équipements	30 900\$	13 900\$	16 800\$	
Finition extérieure /Fondation /Fenêtres /Qualité	4 200\$	35 700\$	39 100\$	
Superficie du bâtiment :	24 700\$	-19 900\$	-54 300\$	
Finition du sous-sol :	-9 200\$	0\$	0\$	
Dépendance(s) :	0\$	0\$	0\$	
Autres : Equip. , inventaire			-80 000\$	
Autres :				
Ajustement brut / net	Prix ajusté	30%/ 9% 354 700\$	70%/53% 331 100\$	100%/ 9% 326 200\$

Remarque(s) pertinente(s) Le prix redressé tient compte de la superficie du terrain et du bâtiment, des dépendances et de la condition générale. Suite à l'analyse effectuée, nous retenons la moyenne des comparables retenues afin d'estimer la valeur marchande de la propriété. Malgré les ajustements qui ont été nécessaires, nous avons conservé ces comparables qui représentaient malgré tout une bonne comparaison avec la propriété sous étude.

Propriété(s) de 2 à 5 logements	Loyer contractuel - Frais d'exploitation = Loyer net			Nombre/pourcentage d'unités visitées
	27 882,00\$	3 721,00\$	24 161,00\$	

Valeur par la méthode de comparaison 337 000\$

- C'est à la demande de Alain Paré que j'ai préparé le présent rapport d'évaluation qui ne doit être utilisé que dans le but précis indiqué 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 ou complète 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 ma signature originale (manuscrite ou numérique).
- 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.
- 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, sauf mention à l'effet contraire, à savoir:
 - que la désignation cadastrale obtenue à partir du certificat de localisation est exacte;
 - que le titre de propriété est valide et a une valeur marchande exprimée en dollars canadiens;
 - 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;
 - qu'il n'existe pas d'autres charges, empiètements, restrictions, baux, contrats que ceux mentionnés au présent rapport.
- 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 graphiques, 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.
- 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 et la fondation sont solides et qu'ils ne nécessitent 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.
- Sauf mention à l'effet contraire dans le rapport d'évaluation, je n'ai pas été informé de la présence dans la propriété évaluée ni 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.
- 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.
- 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 ou d'autres sources de données immobilières reconnues, lesquels j'estime généralement fiables. Au besoin, j'ai apporté un complément d'enquête, en déployant des efforts raisonnables de vérification.
- Dans le cas d'une résidence d'habitation neuve, la valeur marchande établie dans le présent rapport inclut la TPS et de la TVQ après déduction des remboursements.
- Le présent rapport ne peut en aucun cas être utilisé pour des fins autres que le but du rapport inscrit à la page 2, à défaut de quoi le client sera seul responsable de tous les dommages subis en raison d'une utilisation non autorisée du rapport.
- 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.
- Le contenu du présent rapport est assujettie aux normes et à la réglementation des organismes professionnels d'évaluation auxquels l'évaluateur signataire est membre.
- La possession de ce rapport ou d'une copie ne confère pas le droit de reproduction, ni le droit par d'emploi par d'autres personnes que le "client-mandant".
- Si la valeur recherchée a été scindée entre une indication de valeur pour le terrain, pour les bâtiments et pour les améliorations au sol, cette répartition de la valeur entre ses éléments composites n'est valable qu'à la lumière du but et de la fin de l'évaluation recherchée et ne peut être utilisée dans un but et une fins différents.

RÉCONCILIATION DE LA VALEUR

Valeurs obtenues par les différentes méthodes utilisées

Méthode du coût (voir page 4)		333 000\$
Méthode du revenu (voir page 6)	(si applicable)	302 000\$
Méthode de comparaison (voir page 4)		337 000\$

Conclusion et remarques

Suite à l'analyse effectuée, nous sommes d'opinion de retenir la méthode de comparaison comme indice de la valeur marchande sous étude, car elle reflète directement le comportement de l'acheteur et du vendeur sur un marché libre.

Qualité du gage en fonction de l'évaluation

Excellent Bon Moyen Passable Mauvais N/A

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, conclusions et l'inspection de l'immeuble conformément aux normes de pratique professionnelle de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec;
- Toutefois, cette inspection réalisée aux fins de déterminer la valeur marchande de la propriété, ne constitue pas une inspection en bâtiment, à savoir un examen visuel attentif du bâtiment principal pour établir l'état physique de ses systèmes et de leurs composantes;
- Personne n'a fourni une aide professionnelle importante au(x) signataire(s) de ce rapport;»

Inspecté par Sylvain Lemay, É.A. Date 24 septembre, 2014

En conséquence, je certifie que la valeur marchande de l'immeuble ci-dessous décrit est de

Valeur marchande (1) (état actuel) 337 000\$ (potentielle)

Expliquez (S'il y a lieu):

Valeur en lettres TROIS CENT TRENTE-SEPT MILLE DOLLARS En date du : 24 septembre, 2014

Signature : Sylvain Lemay, É.A.
 No. de membre : 2685 Date : 08 octobre, 2014
 Téléphone : (888) 938-2593
 Télécopieur : (819) 536-3319

Cette valeur est sujette aux réserves et hypothèses de base ainsi qu'aux remarques de l'évaluateur signataire au rapport, le cas échéant.

MÉTHODE DU REVENU
6

Revenus bruts potentiels / contractuels	(Loyer de base, selon l'annexe A ou B) Reporté de l'annexe A ou B <input type="checkbox"/>	Loyer contractuel/réel	Loyer marchand
	Récupération :		27 882\$
	Manque à gagner :		
Autres revenus (description) :	Une analyse du taux de vacance à Trois-Rivières nous indique un taux d'environ 6% que nous retenons comme étant représentatif.		

Source(s) d'information:

États vérifiés <input type="checkbox"/>	États financiers internes <input type="checkbox"/>
Vérification des factures <input type="checkbox"/>	Enquête auprès des locataires <input type="checkbox"/>
Budget du propriétaire <input type="checkbox"/>	Autres (spécifiez): <input type="text"/>

A) Revenus potentiels totaux : 27 882\$
B) Réserve pour inoccupation et mauvaises créances marchand : 6,00% 1 673\$
réel :
C) Revenus bruts effectifs : 26 209\$
D) Frais d'exploitation (normalisés)

Poste	Commentaires	Taux/m ²	Taux unité	% R.B.P.	Montant déclaré	Montant normalisé
taxes foncières	au frais du locataire					
TPS et TVQ payée						
assurances	au frais du locataire					
chauffage / climati	au frais du locataire					
électricité	au frais du locataire					
salaires	au frais du locataire					
entretien / réparati	au frais du locataire					
gestion				4,00%		1 048\$
réserves						1 000\$
divers	Déneigement par le locataire					

Total des frais d'exploitation : 2 048\$
Revenus nets d'exploitation : A B 24 161\$
E) Estimation du taux global d'actualisation

I) Taux global d'actualisation marchand (selon les ventes ajustées)	D)
II) Taux global d'actualisation (R) (méthode hypothèque/mise de fonds)	

M: Pourcentage de financement	65%
f: Constante annuelle hypothécaire	0,085463
(Taux 6,00% Terme 5 ans Amortissement 20 ans)	
E: Pourcentage de mise de fonds	35%
y: Rendement sur mise de fond	7,00%
R: R=(Mxf) + (Exy)	

$$R = (65\% \times 8,55\%) + (35\% \times 7,00\%) = 5,56\% + 2,45\% = 8,01\%$$

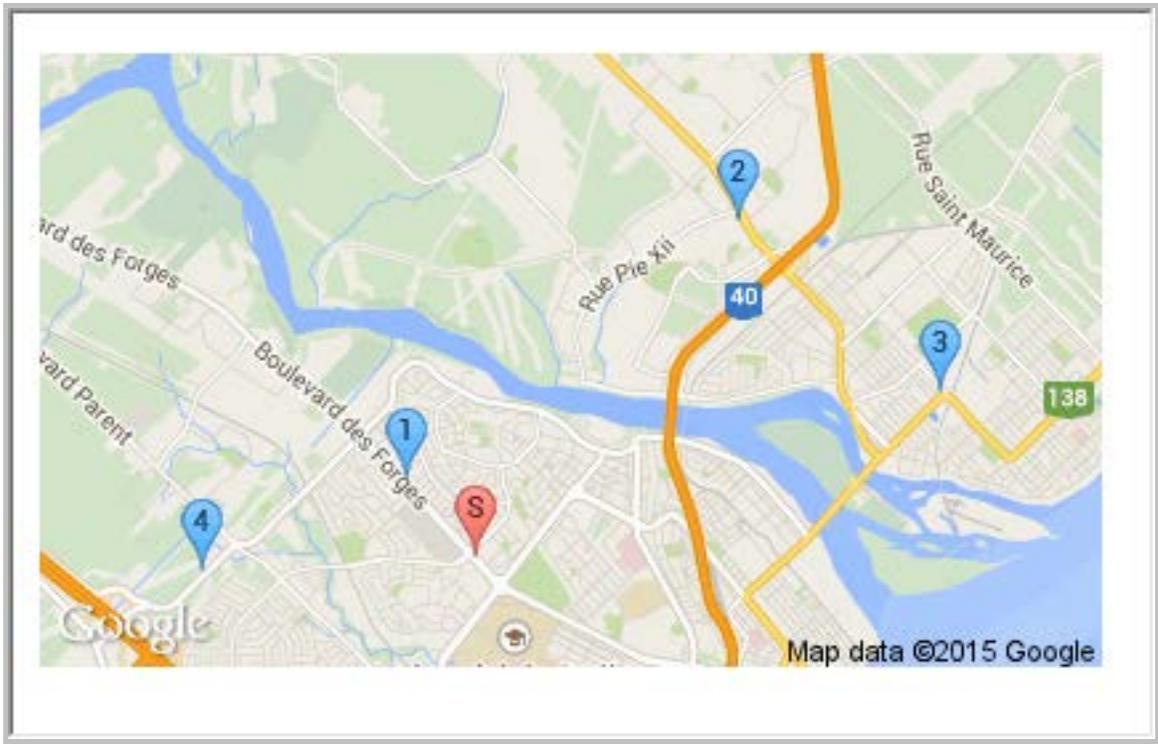
Taux global d'actualisation retenu (I ou II) C 8,01%
Valeurs obtenues A/C B/C 302 000\$

Le loyer économique net pour le local sujet est estimé à 194,53\$/m². Comme la superficie du local à l'étude est de 143,33 m², nous estimons sa valeur locative à 27 882 \$.

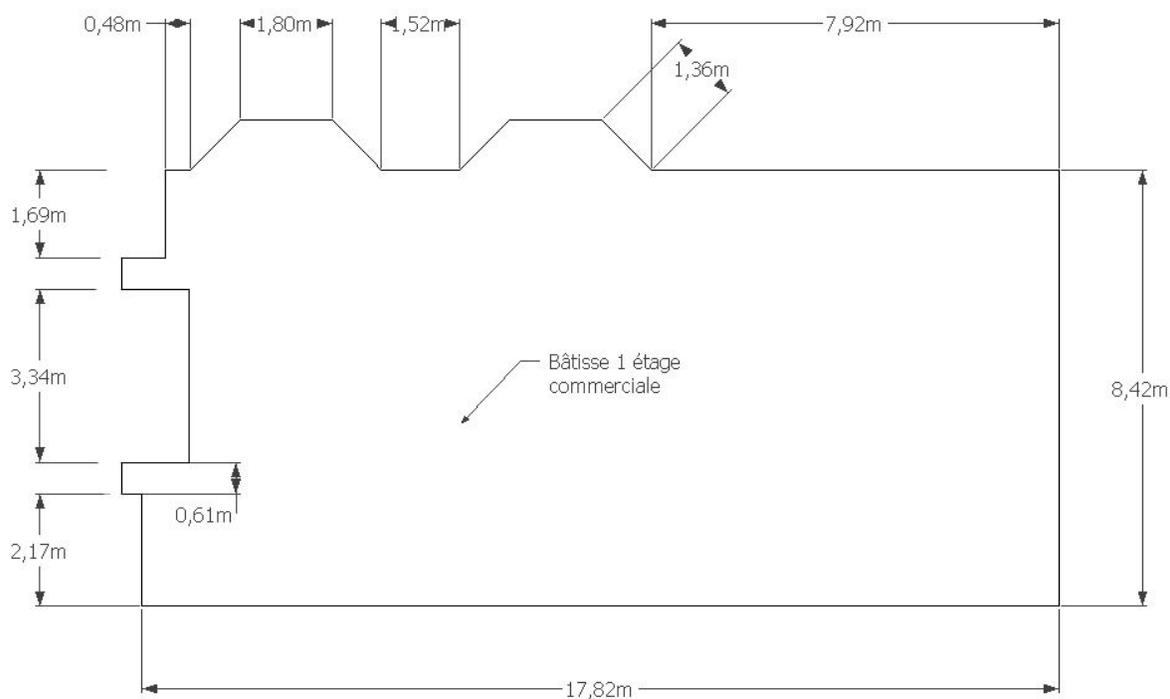
Conclusion
Valeur retenue par la méthode du revenu 302 000\$

TABLEAU DE VENTES DE TERRAINS

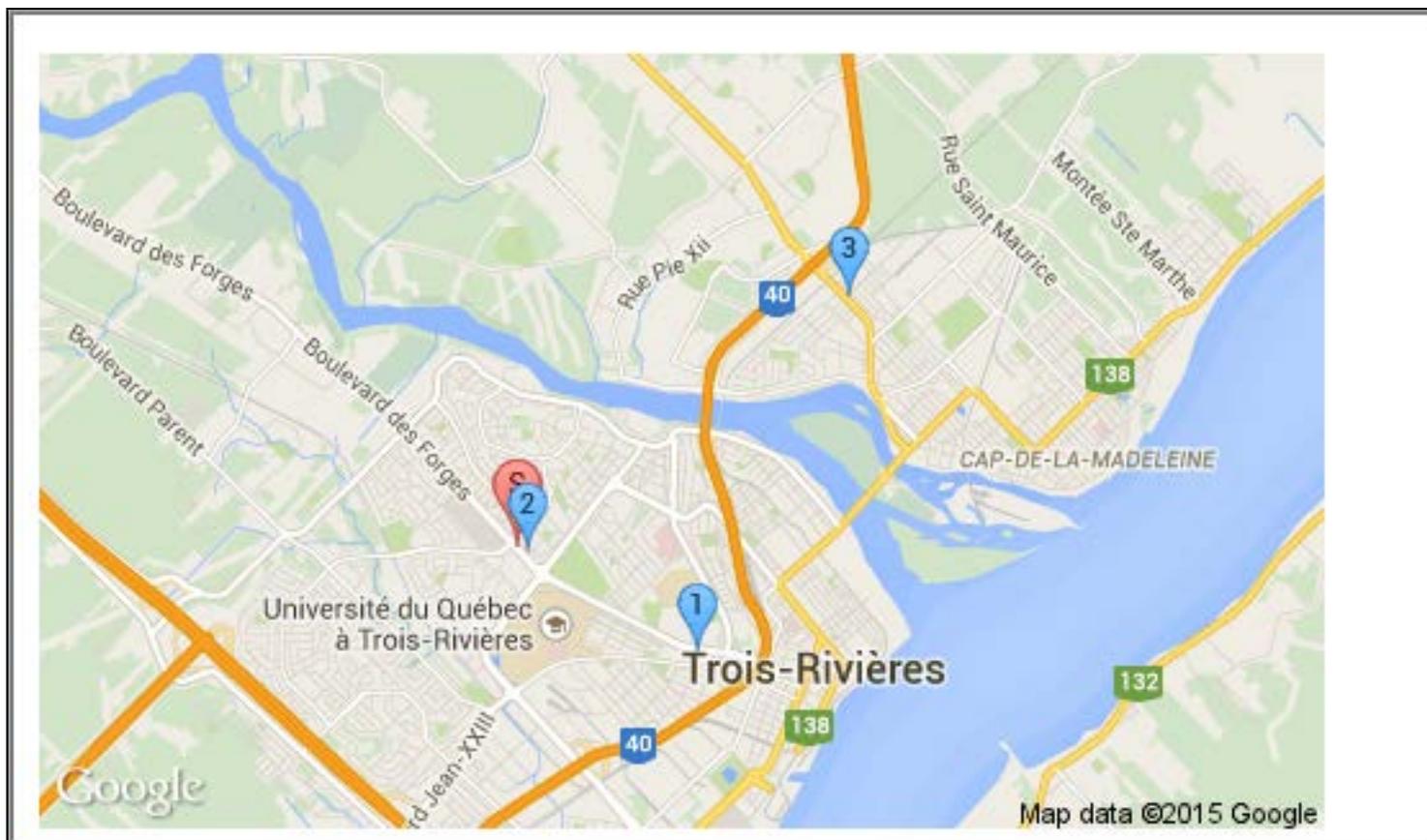
No enrg	Date	Prix de vente	Sup. terrain	Vendeur / Acheteur	Taux unitaire	Taux ajuste	Adresse
1-	15/01/09	377 000\$	1858	m 9183-4747 QUEBEC INC. SOCIETE EN COMMANDITE GAUTHIER DUGUAY	202.91\$	222.37\$	FORGES , TROIS-RIVIERES
2-	17/09/10	186 003\$	1411.5	m LA PICARLENE INC. SOCIETE IMMOBILIERE PLACE THIBEAU ENR.	131.78\$	182.64\$, TROIS-RIVIERES
3-	18/11/11	975 000\$	4814.8	m CHARLES TURCOTTE ET FILS LTEE COUCHE-TARD INC.	202.50\$	261.84\$	FUSEY , TROIS-RIVIERES Sect. Cap-de-la-Madeleine
4-	19/01/13	632 362\$	4345.8	m EDGAROMA INC. REVIS IMMOBILIER SEC	145.51\$	229.50\$	CHENAUX , TROIS-RIVIERES



La valeur du terrain a été analysée à l'aide de transactions comparables. Le taux unitaire a été ajusté afin de tenir compte de la superficie, du zonage et de la date de vente des terrains comparables par rapport au terrain sujet. Suite à l'analyse, nous estimons la valeur du terrain à 224 \$/m.c.



Document à titre indicatif, sans valeur légale. Le croquis a été effectué à l'aide du logiciel de dessin Sketchup™ si applicable.



Plan de vente des comparables



VENTE 1: 1122, PINS
TROIS-RIVIÈRES



VENTE 2: 3222, PINS
TROIS-RIVIÈRES



Photo Référence GOOGLE

VENTE 3: 437, CEDRES
TROIS-RIVIÈRES



Façade



Arrière

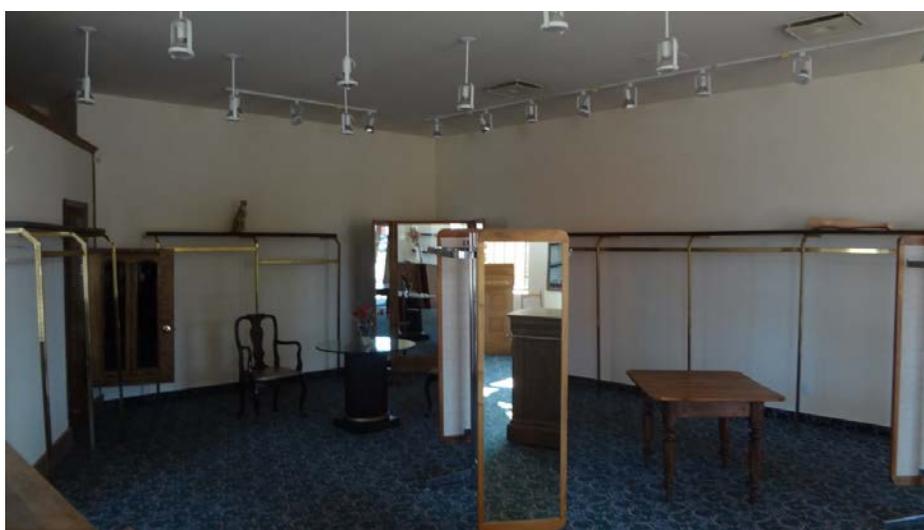


Voisinage

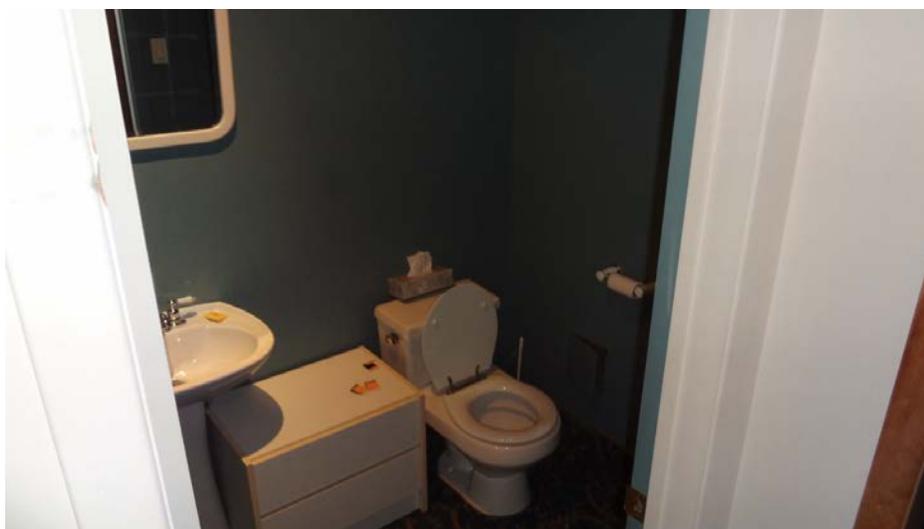
Photos du sujet



Photo aérienne ou satellite



Salle de vente



Salle de toilette



Entrepôt



Salle de vente



Bureau

<input type="checkbox"/> No Centris® 14902524  	<p>Statut En vigueur Prix 350 000 \$ Adresse 1623 Av. St-Marc Mun./Arr. Shawinigan Genre de propriété Commerciale Utilisation prop. Commerciale et bureaux Style Bâtisse Nombre d'étages</p>	<p>Type de copropriété Type de bâtiment Isolé Sup. tot. comm. 4 587 pc Chiffre d'affaires Année de construction 2000 Énergie/Chauffage Stationnement Total des taxes 12 004 \$</p>
<input type="checkbox"/> No Centris® 24362464  	<p>Statut En vigueur Prix 660 000 \$ + TPS/TVQ Adresse 1253 Boul. des Forges Mun./Arr. Trois Rivières Genre de propriété Commerciale Utilisation prop. Commerciale et bureaux Style Bâtisse Nombre d'étages</p>	<p>Type de copropriété Type de bâtiment Isolé Sup. tot. comm. 4 200 pc Chiffre d'affaires Année de construction 1938 Énergie/Chauffage Électricité Stationnement Allée (8) Total des taxes 6 631 \$</p>
<input type="checkbox"/> No Centris® 13040715  	<p>Statut En vigueur Prix 695 000 \$ + TPS/TVQ Adresse 140-150 Rue des Forges Mun./Arr. Trois Rivières Genre de propriété Commerciale Utilisation prop. Commerciale et bureaux Style Bâtisse Nombre d'étages</p>	<p>Type de copropriété Type de bâtiment En rangée Sup. tot. comm. 3 009 pc Chiffre d'affaires Année de construction INCO Énergie/Chauffage Électricité, Gaz naturel Stationnement Allée (7) Total des taxes 18 266 \$</p>

La liste des propriétés précédentes représente les propriétés comparables actuellement à vendre.

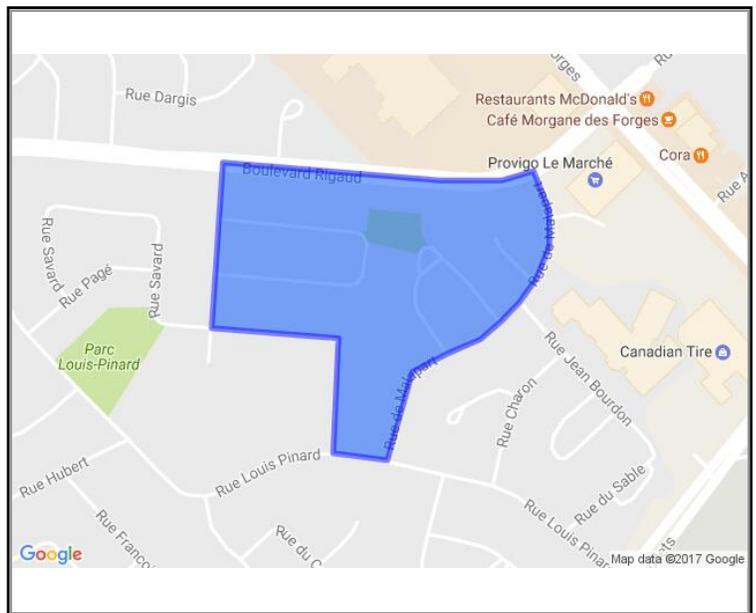
Année de construction (%)

	Secteur	Ville
1960 et -	0%	26,63%
1961- 1980	79,16%	33,31%
1981- 1990	12,5%	17,02%
1991 - 2000	0%	11,36%
2001 - 2005	0%	4,76%
2006 - 2011	0%	6,89%

Scolarité (%) *

	Secteur	Ville
Aucune étude	24,44%	33,79%
Étude secondaire	37,77%	36,89%
Étude collégiale	37,77%	29,31%

Aire de diffusion (24370236)*



Profil Socio-Économique*

	Secteur 24370236	Arrondissement Trois-Rivieres	Ville Trois-Rivières	Région Mauricie	Province
Population	424	49159	131338	263603	7903001
Superf. en km²	,12	77,85	288,9	35864,93	1356547
Pop./km²	3533,33	631,4	454,6	7,3	5,8
Propriétaire	42%	43%	55%	62%	61%
Locataire	58%	56%	45%	38%	39%
Salaire familial médian	\$51 645	N.D.	\$62 962	\$59 517	\$68 344
Âge médian Population	46	N.D.	45,9	47,6	41,9

Profession (%) *

	Secteur	Ville
Gestion	8,51%	8.3%
Affaires, Finance et Administration	17,02%	14.9%
Sciences naturelles et appliquées et domaines apparentés	0%	6.17%
Secteur de la santé	8,51%	8.06%
Enseignement, droit & service sociaux, commun. et gouv	8,51%	13.5%
Arts, culture, sports et loisirs	0%	2.47%
Vente et services	29,78%	26.06%
Métiers, transport, machinerie et domaines apparentés	14,89%	14.56%
Ressources naturelles, agriculture et production connexe	0%	0.69%
Fabrication et services d'utilité publique	10,63%	5.22%

Langue parlée à la maison (%)

	Secteur	Ville
Français	90,58%	97,58%
Anglais	1,17%	0,69%
Espagnol	0%	0,43%
Arabe	2,35%	0,15%
Italien	0%	0%
Chinois	0%	0,03%
Grec	0%	0,02%
Roumain	0%	0,01%
Vietnamien	1,17%	0,02%
Autres	5,88%	1,05%

Répartition des âges (%) *

	Secteur 24370236	Arrondissement Trois-Rivieres	Ville Trois-Rivières	Région 04	Province
0 - 9 ans	7,05%	7,52%	8,71%	8,7%	10,63%
10 -19 ans	5,88%	9,16%	10,7%	10,37%	11,51%
20 - 34 ans	30,58%	21,78%	18,62%	16,79%	19,12%
35 - 49 ans	10,58%	16,42%	18,43%	18,17%	20,78%
50 - 64 ans	20%	22,78%	23,75%	25,45%	22,02%
65 ans et +	25,88%	22,55%	19,77%	20,49%	15,91%

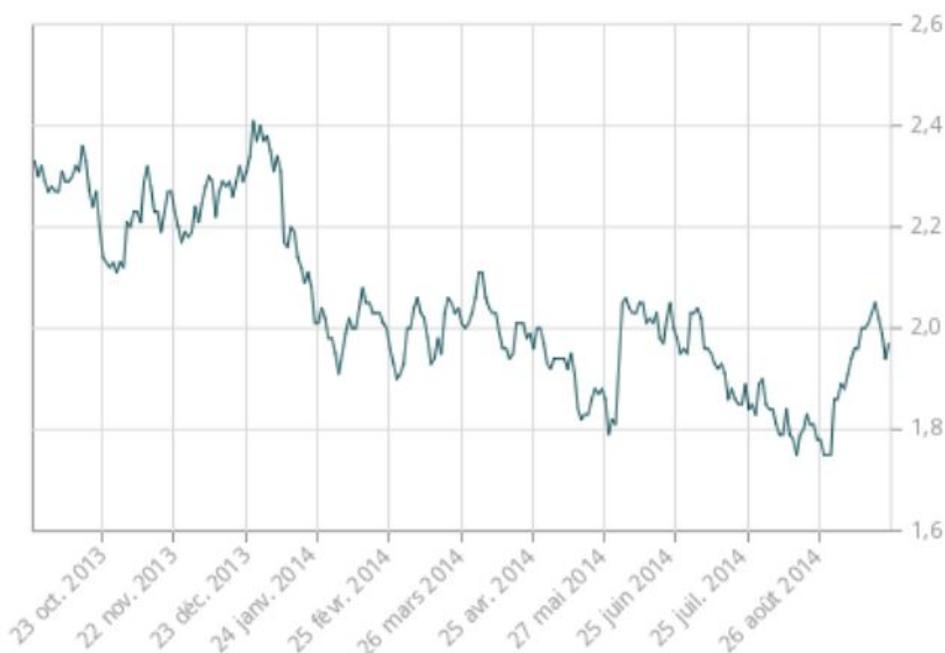
* Adapté de Statistique Canada, Profil de l'enquête nationale auprès des ménages (ENM), Enquête nationale auprès des ménages de 2011. Diffusé le 11 septembre 2013 et Profil du recensement, Recensement de 2011. Diffusé le 24 octobre 2012. Cela ne constitue pas une approbation de ce produit par Statistique Canada.

Annexe(s)

Analyse du taux de vacance de la région de Trois-Rivières			
Date de l'enquête:	30 juin 2014		
	Nb de locaux	locaux vides	Taux de vacance
Zone Cap-de-la-Madeleine	429	27	6.29%
1) Thibeau Coin St-Alexis - Des Prairies	57	5	8.77%
2) Thibeau Des Prairies - Autoroute	75	4	5.33%
3) Thibeau Sud	47	6	12.77%
4) Fusey et St-Laurent	74	3	4.05%
5) Ste-Madeleine	65	7	10.77%
6) Barkoff excluant le centre d'achat	36	1	2.78%
7) Centre d'achat "Les Galeries du Cap"	38	1	2.63%
8) Vachon	37	0	0.00%
Zone Trois-Rivières	847	47	5.55%
9) St-Maurice	26	4	15.38%
10) Laviolette	31	2	6.45%
11) Royale	70	5	7.14%
12) Notre-Dame	50	4	8.00%
15) Ste-Marguerite autoroute - des Récollets	10	0	0.00%
17) Des Récollets en bas	41	0	0.00%
18) Des récollets autoroute - des Forges	49	4	8.16%
19) Des Récollets des Forges jusqu'à Des chenaux	148	8	5.41%
20) Centre d'achat Les Rivières	149	0	0.00%
21) Des Forges c-v jusqu'à l'autoroute	73	5	6.85%
22) Des Forges autoroute - des Chenaux	200	15	7.50%
Zone Trois-Rivières-Ouest	193	9	4.66%
13) GH Kruger Coin Autoroute et Rond Point	62	5	8.06%
14) Centre d'achat Trois-Rivières-Ouest	53	4	7.55%
16) Jean XXIII à partir des Récollets jusqu'à autoroute	78	0	0.00%
Moyenne générale	1469	83	5.65%

Rendements moyens des obligations négociables du gouvernement canadien de 5 à 10 ans

GRAPHIQUE : 24 septembre 2013 - 24 septembre 2014



Date	Rendement
2014-09-24	1,97
2014-09-23	1,94
2014-09-22	1,99
2014-09-19	2,02
2014-09-18	2,05

[Données précédentes](#) ▾

Rendement des obligations

Taux officiels en vigueur le 25 septembre 2014

Prêt hypothécaire résidentiel (6 mois à 10 ans) – Taux fixe fermé ^[2] 

Terme	Taux d'intérêt
6 mois	4,40 %
1 an	3,14 %
2 ans	3,24 %
3 ans	3,75 %
4 ans	4,39 %
5 ans	4,89 %
7 ans	5,95 %
10 ans	6,75 %

Taux d'intérêts

Baux comparables

No	Adresse/ Ville	Bailleur/ Locataire	No enrg	Durée	Aire louée en m ²	Période de Location		Loyer annuel	Taux/ m ²	Taux ajusté	Description des Dépenses	Photo sujet
						Début	Fin					
1	SOUS SEING PRIVÉ Trois-Rivières-Ouest	Sous seing privé Sous seing privé		15 ans	1582.60	01/03/08 01/03/13 01/03/18	28/02/13 28/02/18 28/02/23	332202,00 \$ 349238,00 \$ 366274,00 \$	191,97\$ 202,73\$ 213,50\$	223,00\$	Pharmacie / 1 @ 9	Photo sous seing privé
2	SOUS SEING PRIVÉ Trois-Rivières	Sous seing privé Sous seing privé		7 ans	185.81	01/09/05	31/08/12	39000,00 \$	209,89\$	191,63\$	Mercerie pour Homme / 1, 3, 4, 5, 6, 7	Photo sous seing privé
3	3730, des Forges TROIS-RIVIERES	GELINAS, JEAN-MARIE 9049-3099 QUEBEC INC.	15351929	5 ans	327	01/10/07 01/10/12	30/09/12 30/04/17	61776,00 \$ 69871,92 \$	188,92\$ 213,68\$	213,68\$	Magasin de détail RDC / 1 @ 9	
4	1556, ROYALE TROIS-RIVIERES	CAFE RESTAURANT LE BOLVERT INC. 9036-7640 QUEBEC INC.	15939845	5 ans	214.61	01/11/06 01/11/07 01/11/08 01/11/09 01/11/11	31/10/07 31/10/08 31/10/09 31/10/11 31/10/16	40200,00 \$ 40800,00 \$ 41400,00 \$ 42000,00 \$ 42000,00 \$	187,32\$ 190,11\$ 192,91\$ 195,70\$ 195,70\$	197,93\$	Restaurant RDC / 3, 4, 5, 6, 7, 8	
5	SOUS SEING PRIVÉ Trois-Rivières-Ouest	Sous seing privé Sous seing privé		8 ans	176.51	01/04/08 01/04/11 01/04/12	31/03/11 31/03/12 31/03/16	15200,00 \$ 22800,00 \$ 22800,00 \$	86,11\$ 129,17\$ + ipc	146,40\$	Clinique dentaire 2e étage / 3, 4, 5, 6, 7	Photo sous seing privé

Moyenne: 194,53\$ Bail net

*** DESCRIPTION DES DÉPENSES PAYÉES PAR LE LOCATAIRE

- | | | |
|---------------------|--------------------------|-----------------|
| 1. Taxes foncières; | 4. Électricité; | 7. Nettoyage; |
| 2. Assurances; | 5. Climatisation; | 8. Déneigement; |
| 3. Chauffage; | 6. Entretien/réparation; | 9. Gestion. |