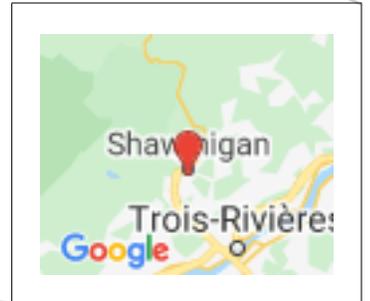


RAPPORT D'ÉVALUATION IMMOBILIÈRE



evalweb 352 4e rue de la Pointe, Shawinigan G9N 1G7 * 506 rue Bonaventure, Trois-Rivières G9A 2B4 1 888 888 8059 www.evalweb.ca

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

Adresse: *342-352 De La Soulange
G9N1G7*

No. de dossier de la firme *E200320-EX_MULTI*

Désignation cadastrale: *1 222 333*

Paroisse cadastrale: *du cadastre du Québec*

Mandant

No. de dossier:

Nom: *Paul le Prêteur*

Entreprise:

No. de téléphone:

Télécopieur:

Adresse: *1797 AV. St-Paul*

Ville: *St-Claude*

Prov.: Québec

Adresse électronique: *paul@abc.com*

No. de bureau

Propriétaire

Nom: *M. Pierre L'emprunteur*

No. de téléphone: *888 888-8888*

Emprunteur (si pertinent)

Nom: *M. Pierre L'emprunteur*

No. de téléphone: *888 888-8888*

Conclusion

Valeur marchande (actuelle) : *387 000\$*

(potentielle) :

Valeur en lettres *TROIS CENT QUATRE-VINGT-SEPT MILLE DOLLARS*

Date d'évaluation *20-03-2020*

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



evalweb

GÉNÉRALITÉS

But et fins de l'évaluation :	<i>valeur marchande pour fins de financement</i>
Droit de propriété évalué :	<i>ensemble des droits (propriétaire(s) et locataire(s))</i>

IDENTIFICATION DE L'IMMEUBLE ÉVALUÉ

Adresse : <i>342-352 De La Soulange</i>		
Ville :	Province : <i>Québec</i>	Code Postal : <i>G9N1G7</i>
Désignation cadastrale : <i>1 222 333</i>		
Paroisse cadastrale : <i>du cadastre du Québec</i>		
Nom du propriétaire :	<i>M. Pierre L'emprunteur</i>	No. de téléphone : <i>888 888-8888</i>
Description sommaire: <i>Commerce et logements</i>		

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 : <i>Stable</i>	Âge : <i>± 80 an(s)</i>	Accessibilité : <i>Bonne</i>
	Homogénéité : <i>Bonne</i>	Conformité du sujet : <i>Conforme</i>	
Voisinage	Type dominant du quartier : <i>Semi-Commercial</i>	Voisinage immédiat : <i>Commerce/multifamilial</i> <i>e</i>	
	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 : <i>Belle visibilité et accès facile</i>		
	Défavorables :		
Proximité des services	Dépannage : <i>± .5 km</i>	École : <i>Près</i>	Parc : <i>± .5 km</i>
	Supermarché : <i>± .5 km</i>	Loisirs : <i>Près</i>	Transport : <i>Près</i>
	Centre commercial : <i>Près</i>		
Commentaire (s)	<i>Avec la venue de CGI, la demande est forte pour des logements de qualité au centre-ville.</i>		

MARCHÉ IMMOBILIER - LOCAL

Propriété à vendre ou à louer à proximité :	<i>Quelques-unes</i>	Délai de vente :	<i>3-4 mois</i>
Offre/demande	<i>Équilibre</i>	Type de marché :	<i>vendeur/acheteur</i>
Variation des prix :	Terrain : <i>Stable</i>	Coût de const. :	<i>Stable</i>
	Loyer : <i>En progression</i>	Taux d'intérêts :	<i>Stable</i>
Tendance anticipée des prix (propriétés types) :	Court terme : <i>En progression</i>	Moyen terme :	<i>N/D</i>
Fourchette de prix des propriétés du quartier variant entre : <i>150 000 \$</i> et <i>500 000 \$</i>			

Évolution du marché :

DONNÉES MUNICIPALES

Rôle d'évaluation	No. de matricule : <i>5555-58-77777</i>		
Années du rôle :	<i>2019-2021</i>	Date du marché :	<i>01-07-2017</i>
Évaluation terrain :	<i>45 000 \$</i>	bâtisse :	<i>259 000 \$</i>
Taxes municipale :	<i>7 125 \$</i>	scolaire :	<i>172 \$</i>
Zonage	Usage conforme : <input checked="" type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non si non, (expliquez ci-après)	Zonage : <i>C-1017</i>	

Commentaire(s) :	Historique des ventes disponibles		
	No enr	Date de vente	Prix de vente
	<i>21504757</i>	<i>20150501</i>	<i>210 000\$</i>
	<i>12360177</i>	<i>20050601</i>	<i>110 000\$</i>
	<i>1070502</i>	<i>20010112</i>	<i>75 000\$</i>
	<i>1005715</i>	<i>19971217</i>	<i>75 000\$</i>
	Historique des permis (si disponible)		
	Numéro	Date	Montant
	<i>2015-01394</i>	<i>15-JUL-15</i>	<i>16000 \$</i>
	<i>2006-02055</i>	<i>22-AUG-06</i>	<i>62105 \$</i>

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"/>	Cablotvision <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 développé à 100%. Borne-fontaine à moins de 300 mètres. Caserne incendie à moins de 8 km.

DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE**DESCRIPTION SOMMAIRE DU TERRAIN**Topographie : *pente légère*Risque d'inondation : *Non vérifié*Risque de contamination : *Aucun risque visible lors de l'inspection*Certificat de localisation consulté : mise à jour recommandée :

Commentaires :

Dimensions	façade : 15.45 m	profondeur : 28.04 m	superficie : 433.2 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. 4 Ext.: Nb. Aucun:
*Stationnement en gravier**garages, équipements***DESCRIPTION SOMMAIRE DU BÂTIMENT ET DES DÉPENDANCES****Généralités**Utilisation du bâtiment : *Semi-commercial*Catégorie : *Semi-Commercial*Dimensions au sol : *Irrégulier, voir croquis*Qualité de la construction : *Bonne*

Nombre d'unité(s) : Rés: 4 Com: 2 Ind:

Année de la construction : *1920*Âge apparent : *1976* Vie économique restante *20 ans*Nombre d'étage(s) : *3,0*Superficie au sol : *179,35* m²Utilisation des espaces : *Semi-Commercial*Superficie du sous-sol : *179,35* m²Superficie habitable (s-s exclus) : *538,05* m²Humidité/ Infiltration d'eau / Moississure : Oui Non
Si oui, voir remarque% aménagé du sous-sol : *30%***Composantes****Observations et état général**

Fondation	<i>Béton coulé</i>
Ossature	<i>Bois mou</i>
Murs extérieurs	<i>Brique, stuc, bar. amiante</i>
Isolation	<i>Standard</i>
Toiture	<i>Élastomère</i>
Soffite/corniche	<i>Aluminium</i>
Fenêtres	<i>Battants en PVC</i>
Portes	<i>Acier et bois mou</i>
Plomberie	<i>Cuivre et plastique</i>
Électricité	
Chauffage/Énergie	<i>Eau chaude au gaz</i>
Boiseries/Armoires	<i>Armoires en bois mou</i>
Éléments incorporés	<i>Nil</i>
Nb. de salles de bain/lavage	<i>4 salles de bain, 2 s/toilette</i>
Foyer/Poêle/Cheminée	<i>Nil</i>
Climatisation/Ventilation	<i>2 climatiseurs muraux</i>
Équipements spéciaux 1	
Équipements spéciaux 2	
État intérieur général	<i>Bon</i>
État extérieur général	<i>Bon</i>

L'immeuble a été acheté 210 000 \$ en mai 2015.
À l'été 2015, plusieurs rénovations ont été effectuées
- Fournaise neuve 13 000 \$
- Plomberie neuve 2 500 \$
- 4 panneaux électriques changés et travaux d'électricité afin de rendre l'immeuble conforme 4 000 \$
- Trottoir en bois à l'arrière 300 \$
- Salle de bain du logement 3 refait au complet 2 000 \$
- Réisolation des murs au sous-sol à l'uréthane 500 \$
- Plastrage des murs extérieurs arrière afin de colmater les fuites d'eau dans le garage 500 \$
- Garage repeint et rénové afin de pouvoir les louer 300 \$
- Gouttière garage 150 \$
- Stationnement refait à l'arrière 1500 \$
- Entrée d'eau changé en 2020 1200 \$
Les revenus nets ont augmentés de plus de 77 % depuis l'acquisition suite à une augmentation des revenus et une diminution des dépenses.

AMÉNAGEMENT INTÉRIEUR ET FINITION

	Description des pièces	Murs	Plafonds	Planchers
Sous-sol	<i>1 salle de toilette, 4 entrepôts</i>	<i>Placoplâtre, nil</i>	<i>Placoplâtre, nil</i>	<i>Tapis, nil</i>
Rez-de-chaussée	<i>2 commerces</i>	<i>Placoplâtre</i>	<i>Placoplâtre</i>	<i>Tapis, flottant</i>
Étage-type	<i>1 - 2½ pièces, 1 - 7½ pièces, 2 - 4½ pièces</i>	<i>Placoplâtre</i>	<i>Placoplâtre</i>	<i>Bois franc, céramique, linoléum, marqueterie, flottant</i>

MÉTHODE DU COÛT

Valeur marchande du terrain	Superficie : 433,20 m ² x	59,42\$ =	25 700\$	25 700\$
	Superficie : m ² x	=		
Valeur contributive des aménagements extérieurs : <i>Stationnement en gravier</i>				400\$
Superficie habitable :	538 m ² x Taux pondéré	1 719,17\$	924 999\$	
Valeur à neuf :				924 999\$
Moins :	dépréciation physique 62,00% fonctionnelle	économique		-573 499\$
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 :				351 500\$
Valeur contributive des dépendances et équipements :	<i>garages, équipements</i>	Neuf (EX)		
		dépréciation:		18 800\$
Commentaire(s) : <i>La dépréciation physique est causée par l'âge et l'état d'entretien du bâtiment.</i>				

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 **396 000\$**

MÉTHODE DE COMPARAISON (PARITÉ)

	Vente no. 1		Vente no. 2		Vente no. 3	
Distance de la propriété évaluée :	2.12 km		26.24 km		1.59 km	
	Sujet					
						
No civique :	342-352	1981	982	2102		
Rue :	De La Soulange	105e Avenue	Champflour	St-marc		
Ville :		Shawinigan	Trois-rivieres	Shawinigan		
Type de propriété :	Semi-commercial	Semi-commercial	Semi-commercial	Semi-commercial		
No enreg./référence :		25129841	25059870	24474168		
No. SIA / Nb jrs en marché		/ jrs	/ jrs	22881304 / 15 jrs		
Dernier prix inscrit :						
Date de vente :		23/12/2019	25/11/2019	19/03/2019		
Prix de vente :		402 000\$	325 000\$	343 000\$		
Valeur municipale :	304 000\$	351 000\$	441 000\$	333 400\$		
Superficie du terrain :	433,20 m	777,70 m	800,70 m	345,90 m		
Sup. du bâtiment ex. s.-s. :	538,05 m ²	570,74 m ²	424,95 m ²	781,50 m ²		
% aménag. du sous-sol :	30%			0%		
Année cons./âge appar. :	1920 1976	1986 1987	1988 1988	1950 1975		
Nb étages/d'unités (R/C/I):	3,0 4 2	2,0 3 2	3,0 2	3,0 7		
Dépendance(s) :	garages					
Description complémentaire des éléments influant sur les prix de vente par rapport au sujet :				2x3½, 5x4½, 1 local		
Fondation	Sous-sol	N/D	Muret ou radier	Sous-sol		
Prix/pi ² /m ² :		704,35\$	764,80\$	438,90\$		
Prix par unité :		80 400,00\$	162 500,00\$	49 000,00\$		
Revenus bruts :	57 168\$	40 435\$	36 408\$	53 280\$		
Frais d'exploitation :	26 726\$	7 959\$	20 456\$	28 038\$		
Revenus nets :	30 442\$	32 476\$	15 952\$	25 242\$		
MRB/MRN/TGA :		9,94 12,38 0,08	8,93 20,37 0,05	6,44 13,59 0,07		
Ajustements						
Temps :						
Emplacement, localisation, superficie de terrain et taxes locales:		-56 100\$	-103 800\$	26 500\$		
Âge/Condition/Fini intérieur /Équipements		-35 200\$	-24 600\$	36 000\$		
Finition extérieure /Fondation /Fenêtres /Qualité		48 000\$	26 500\$	3 000\$		
Superficie du bâtiment :		-9 200\$	27 300\$	-50 900\$		
Finition du sous-sol :		6 300\$	6 300\$	6 300\$		
Dépendance(s) :		15 800\$	15 800\$	15 800\$		
Autres :						
Autres :						
Autres : Revenu		-10 100\$	118 100\$	28 300\$		
Autres :						
Autres :						
Ajustement brut / net	Prix ajusté	45%/ 10% 361 500\$	99%/20% 390 600\$	49%/ 19% 408 000\$		
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		
	57 168,00\$	26 726,04\$	30 441,96\$			
Valeur par la méthode de comparaison				387 000\$		

- C'est à la demande de Paul le Prêteur 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'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. Dans le cas d'une évaluation pour fins de financement, les données contenues dans ce rapport ne peuvent être utilisées que par le prêteur hypothécaire qui en est le destinataire et qui est le client de l'évaluateur signataire. Ces données ne peuvent être utilisées que pour les fins pour lesquelles elles ont été recueillies.
- 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 assujéti 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 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)		396 000\$
Méthode du revenu (voir page 6)	(si applicable)	395 000\$
Méthode de comparaison (voir page 4)		387 000\$

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 20 mars, 2020

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

Valeur marchande (1) (état actuel) 387 000\$ (potentielle)

Expliquez (S'il y a lieu):

Valeur en lettres TROIS CENT QUATRE-VINGT-SEPT MILLE DOLLARS En date du : 20 mars, 2020

Signature :

Sylvain Lemay, É.A.

No. de membre : 2685

Date : 14 octobre, 2020

Téléphone (888) 888-8059

Télécopieur : (855) 819-8222

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	(Loyer de base, selon l'annexe A ou B)	Loyer contractuel/réel	Loyer marchand
potentiels / contractuels	Reporté de l'annexe A ou B <input type="checkbox"/>	49 412\$	55 172\$
	Récupération :	1 996\$	1 996\$
	Manque à gagner :		
Autres revenus (description) :	Le taux de vacance de la SCHL pour les 4½ est de 5.1%. Le taux de vacance commercial est de 11,32%. Nous retenons 8% comme étant réaliste.		

Source(s) d'information:

États vérifiés	<input type="checkbox"/>	États financiers internes	<input type="checkbox"/>
Vérification des facture:	<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 :	51 408\$	57 168\$
---------------------------------------	----------	----------

B) Réserve pour inoccupation et mauvaises créances marchand :	8,00%	4 573\$
réel :		

C) Revenus bruts effectifs :	51 408\$	52 595\$
-------------------------------------	----------	----------

D) Frais d'exploitation (normalisés)

Poste	Commentaires	Taux/m ²	Taux unité	% R.B.P.	Montant déclaré	Montant normalisé
taxes foncières						7 297\$
TPS et TVQ payée						
assurances						2 943\$
chauffage / climat						4 000\$
électricité	RDC + apt 2					1 683\$
salaires						1 200\$
entretien / réparati						1 200\$
gestion				5,00%		2 630\$
réserves						800\$
divers	Déneig.					400\$

Total des frais d'exploitation :		22 153\$
Revenus nets d'exploitation :	A	B

E) Estimation du taux global d'actualisation

I) Taux global d'actualisation marchand (selon les ventes ajustées)	I)	6,78%
II) Taux global d'actualisation (R) (méthode hypothèque/mise de fonds)		

M: Pourcentage de financement	70%
f: Constante annuelle hypothécaire	0,088565
(Taux 4,00% Terme 5 ans Amortissement 15 ans)	
E: Pourcentage de mise de fonds	30%
y: Rendement sur mise de fond	5,00%
R: R=(Mxf) + (Exy)	
R=(70% X 8,86%) + (30% X 5,00%)	
6,20% + 1,50% =	

II) 7,70%

Taux global d'actualisation retenu (I ou II)	C	7,70%
Valeurs obtenues	A/C	B/C

395 000\$

Les revenus et dépenses nous ont été fournies par le propriétaire.

Conclusion

Valeur retenue par la méthode du revenu	395 000\$
--	------------------



VENTE 1: 1981, 105E AVENUE
SHAWINIGAN



VENTE 2: 982, CHAMPFLOUR
TROIS-RIVIERES



VENTE 3: 2102, ST-MARC
SHAWINIGAN



#1:

Façade



#2:

Arrière



#3:

Voisinage

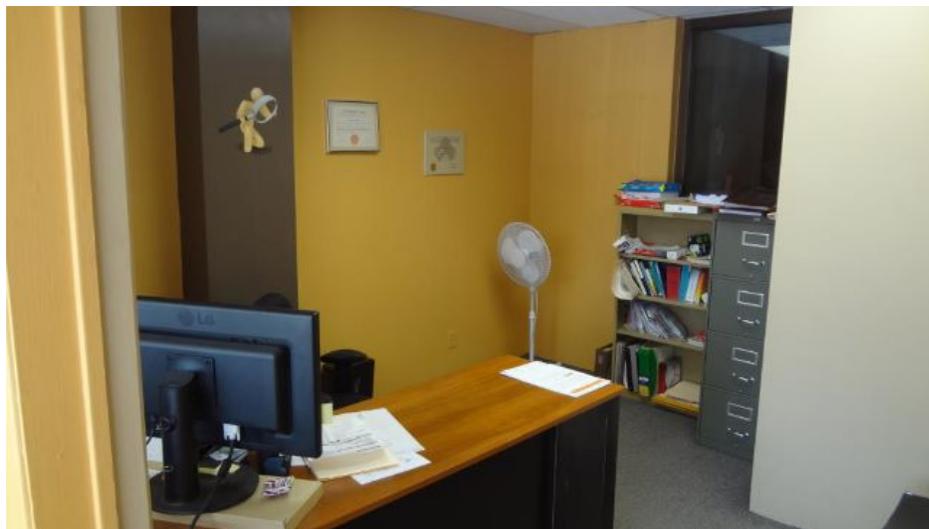


Photo aérienne ou satellite



#4:

Galerie arrière



#5:

Bureau RDC



#6:

Bureau RDC



#7:

Cuisine log. 2e



#8:

Salon log. 2e



#9:

Cuisine #3



#10:

Salle de bain # 3



#11:

Cuisine #4



#12:

Chambre #4



#13:

Garage

No Centris® [10011004](#)

 [Photos plein écran](#)



Statut En vigueur
Prix 199 000 \$
Adresse 658-670 4e Rue
Mun./Arr. Shawinigan
Genre de propriété 7 plex
Utilisation Résidentielle et commerciale
Type de bâtiment En rangée
Dimensions du bâtiment 46 X 65 p irr

Rev. bruts pot. 31 656 \$
Nbre unités rés. 4
Nbre unités comm. 3
Année de construction 1908
Énergie/Chauffage Gaz naturel
Stationnement Garage (2)
Total des taxes 5 966 \$

No Centris® [24501763](#)

 [Photos plein écran](#)



Statut En vigueur
Prix 299 900 \$
Adresse 1532-1566 Rue Frigon
Mun./Arr. Shawinigan
Genre de propriété 8 logements et 2 commerces
Utilisation Résidentielle et commerciale
Type de bâtiment En rangée
Dimensions du bâtiment

Rev. bruts pot. 54 960 \$
Nbre unités rés. 8
Nbre unités comm. 2
Année de construction INCO
Énergie/Chauffage Électricité
Stationnement Allée (6)
Total des taxes 6 965 \$

No Centris® [13155466](#)

 [Photos plein écran](#)



Statut En vigueur
Prix 439 000 \$ + TPS/TVQ
Adresse 2532-2580 Boul. des Hêtres
Mun./Arr. Shawinigan
Genre de propriété sixplex
Utilisation Résidentielle et commerciale
Type de bâtiment Isolé
Dimensions du bâtiment

Rev. bruts pot. 63 348 \$
Nbre unités rés. 4
Nbre unités comm. 2
Année de construction 1953
Énergie/Chauffage Gaz naturel
Stationnement
Total des taxes 15 617 \$

La liste des propriétés précédentes représente les propriétés comparables actuellement à vendre. Source : Centris®

Analyse socio-économique

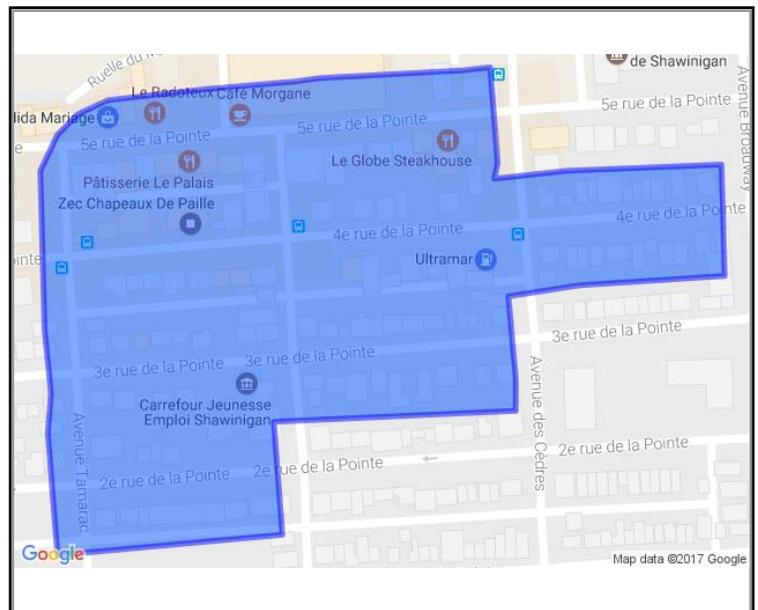
Année de construction (%)

	Secteur	Ville
1960 et -	84,84%	47,23%
1961- 1980	12,12%	29,05%
1981- 1990	0%	12,39%
1991 - 2000	0%	6,6%
2001 - 2005	0%	2,19%
2006 - 2011	0%	2,52%

Scolarité (%) *

	Secteur	Ville
Aucune étude	37,68%	37,65%
Étude secondaire	30,43%	30,66%
Étude collégiale	31,88%	31,67%

Aire de diffusion (24360100)*



Profil Socio-Économique*

	Secteur 24360100	Arrondissement Shawinigan	Ville Shawinigan	Région Mauricie	Province
Population	509	14752	50060	263603	7903001
Superf. en km²	,1	25,42	733,48	35864,93	1356547
Pop./km²	5090	580,3	68,2	7,3	5,8
Propriétaire	0%	40%	57%	62%	61%
Locataire	98%	59%	43%	38%	39%
Salaire familial médian	\$29 954	N.D.	\$55 526	\$59 517	\$68 344
Âge médian Population	47,5	N.D.	50,8	47,6	41,9

Profession (%) *

	Secteur	Ville
Gestion	0%	7.4%
Affaires, Finance et Administration	0%	15.28%
Sciences naturelles et appliquées et domaines apparentés	0%	5.06%
Secteur de la santé	0%	7.97%
Enseignement, droit & service sociaux, commun. et gouv	8,33%	10.46%
Arts, culture, sports et loisirs	0%	1.12%
Vente et services	27,77%	25.01%
Métiers, transport, machinerie et domaines apparentés	22,22%	17.53%
Ressources naturelles, agriculture et production connexe	0%	1.05%
Fabrication et services d'utilité publique	0%	9.12%

Langue parlée à la maison (%)

	Secteur	Ville
Français	96,03%	98,8%
Anglais	0,99%	0,56%
Espagnol	0,99%	0,09%
Arabe	0%	0,01%
Italien	0%	0%
Chinois	0%	0,03%
Grec	0%	0,01%
Roumain	0%	0%
Vietnamien	0%	0%
Autres	1,98%	0,48%

Répartition des âges (%) *

	Secteur 24360100	Arrondissement Shawinigan	Ville Shawinigan	Région 04	Province
0 - 9 ans	6,86%	6,3%	7,26%	8,7%	10,63%
10 -19 ans	7,84%	7,66%	9,65%	10,37%	11,51%
20 - 34 ans	23,52%	15,01%	14,5%	16,79%	19,12%
35 - 49 ans	16,66%	15,66%	17,05%	18,17%	20,78%
50 - 64 ans	26,47%	26,94%	27,42%	25,45%	22,02%
65 ans et +	17,64%	28,61%	24,09%	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.



Univers des appartements d'initiative privée

	OCT.-16	OCT.-17	OCT.-18	OCT.-19
Studios	28	28	28	28
1 chambre	199	183	182	187
2 chambres	393	388	401	416
3 chambres +	334	333	337	344
Total	954	932	948	975

Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée

	OCT.-16	OCT.-17	OCT.-18	OCT.-19
Studios	**	**	**	0,0 d
1 chambre	**	**	**	**
2 chambres	12,8 d	**	5,6 d	5,1 d
3 chambres +	**	**	5,6 d	5,9 d
Total	13,9 d	9,4 c	6,6 c	**

Loyer moyen (\$) des appartements d'initiative privée

	OCT.-16	OCT.-17	OCT.-18	OCT.-19
Studios	330 b	320 b	335 b	303 b
1 chambre	377 a	371 b	380 b	385 a
2 chambres	428 a	422 a	435 a	457 b
3 chambres +	455 a	451 a	472 a	457 a
Total	426 a	420 a	434 a	440 a

taux vacance résidentiel

Taux hypothécaires Fixe, 5-Ans.

Taux en vigueur: 2 octobre 2020 12:17

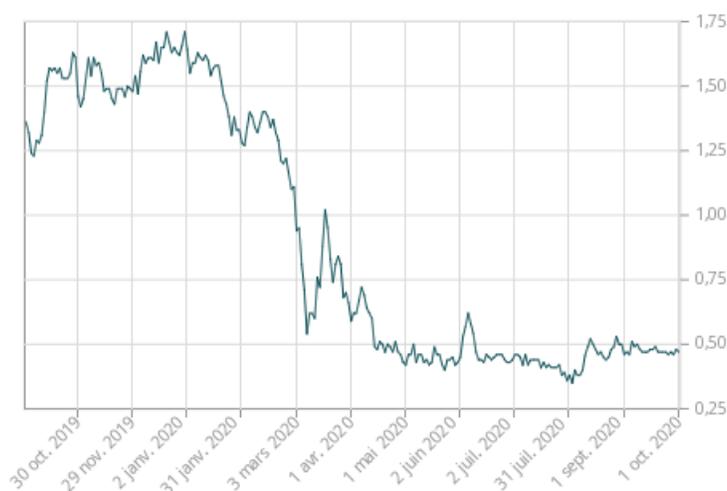
J'aime 33 Twitter

Achat d'une maison	Renouvellement	Refinancement	Accès à l'équité
Prix de la propriété:	400 000 \$	Types de Taux:	Fixe
Acompte:	5,0 % 20 000 \$	Terme:	5 ans
Montant de la dette hypothécaire:	395 200 \$	Votre région:	Montréal, QC
autres options +			
taux	institution financière	versement	
en vedette 1,64%	Société financière	1 606 \$/mo	renseigner
en vedette 1,74%	6 grandes Banques	1 624 \$/mo	renseigner
en vedette 1,94%	Banque TD	1 662 \$/mo	renseigner
en vedette 1,97%	Banque de Montréal	1 668 \$/mo	renseigner
en vedette 1,99%	Banque Scotia	1 672 \$/mo	renseigner
en vedette 2,09%	MCAP	1 691 \$/mo	renseigner
plus			

Taux d'intérêt

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

GRAPHIQUE : 1 octobre 2019 - 1 octobre 2020



Date	Rendement
2020-10-01	0,47
2020-09-30	0,48
2020-09-29	0,46
2020-09-28	0,47
2020-09-25	0,46

Rendement Obligation

Taux de vacance de la région de Shawinigan

Date de l'enquête :	Aout 2020		
	Nb de locaux	Locaux vides	Taux de vacance
Shawinigan	421	42	9,98 %
1) 5e rue Shawinigan	76	17	22,37 %
2) 4e rue Shawinigan	52	0	0,00 %
3) des Cèdres	12	0	0,00 %
4) St-Marc	60	6	10,00 %
5) Champlain	12	0	0,00 %
6) des Hêtres (Bellevue- limite GRM)	87	2	2,30 %
7) Trudel	23	3	13,04 %
8) Plaza Mauricie	45	7	15,56 %
9) Hall de la Mauricie	14	0	0,00 %
10) Bld Royal	40	7	17,50 %
Zone Grand-Mère	146	20	13,70 %
8) Avenue de Grand-Mère	116	15	12,93 %
9) 5e avenue	30	5	16,67 %
Zone Shawinigan-Sud	78	11	14,10 %
10) 105e avenue	78	11	14,10 %
Moyenne générale	645	73	11,32 %

Taux vacance commercial