

ANNEXE D

CONTENU SOUHAITABLE D'UNE BANQUE DE DONNEES IMMOBILIERES UTILISEE PAR L'EVALUATEUR AGREE

L'évaluateur doit disposer d'une banque de données immobilières lui permettant de décrire adéquatement la propriété à évaluer et les propriétés comparables de même que d'en extraire les points de comparaison à partir de leurs caractéristiques physiques et économiques. La banque de données qui suit s'applique autant à un terrain vague, une terre ou une propriété sur laquelle est érigée une construction.

1. DESCRIPTION LÉGALE
 - no. du lot et nom de la paroisse cadastrale
2. ZONAGE
3. CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES
 - 3.1 FACTEURS DE SITUATION
 - 3.1.1 ADRESSE PHYSIQUE DE LA PROPRIETE
 - 3.1.2 ACCES A L'ENVIRONNEMENT
 - 3.1.3 ACCES A LA VOIE PUBLIQUE (ENCLAVE, CONTIGUÏTE)
 - 3.1.4 NUISANCES DE VOISINAGE
 - 3.1.5 SERVITUDES, RESERVES, MODALITES DE LA PROPRIETE
 - 3.1.6 MODE D'UTILISATION DU TERRAIN
 - Type de voie de communication en bordure de laquelle est située la propriété
 - Largeur de rue, tracé de la rue, degré de circulation, degré de mise en valeur du secteur
 - 3.1.7 SERVICES DISPONIBLES
 - Pavage, bordures, trottoirs, éclairage de rues
 - Enlèvement de la neige et des ordures ménagères
 - Aqueduc et égoût, électricité
 - Source, puits artésien, fosse septique
 - Présence et distance de borne-fontaine
 - Câbles téléphoniques et audio-visuels
 - Gaz
 - Etc.

ANNEXE D -CONTENU SOUHAITABLE D'UNE BANQUE DE DONNEES IMMOBILIERES (SUITE)

3.2 FACTEURS DE SUPERFICIE

3.3 FACTEURS DE CONFIGURATION

- Forme du terrain
- Encoignure
- Largeur, profondeur, groupement
- Relief-pente
- Orientation

3.4 NATURE DU SOL ET DU SOUS-SOL

3.5 DESCRIPTION DES CONSTRUCTIONS

- Nature de l'utilisation (résidentielle, commerciale, industrielle)
- Nombre de logements
- Nombre d'étages
- Type de construction (attachée, détachée, de rangée)
- Aire au sol des bâtiments
- Aire aux étages des bâtiments
- Nombre de pièces
- Nombre de locaux
- Date de construction originelle
- Date de construction apparente
- Superficie locative
- Date et montants des permis de construction
- Détails de construction des éléments suivants:
 - fondations
 - murs extérieurs
 - ouvertures
 - charpente
 - toit
 - planchers
 - cloisons, plafonds
 - plomberie
 - électricité
 - chauffage
 - climatisation
 - qualité de la construction
 - état général
- Détails des améliorations au sol

ANNEXE D -CONTENU SOUHAITABLE D'UNE BANQUE DE DONNEES IMMOBILIERES (SUITE)

4. CARACTÉRISTIQUES ÉCONOMIQUES
 - Quantité des revenus bruts potentiels
 - Type de baux
 - Revenus provenant des services
 - Qualité et constance des revenus
 - Taux d'inoccupation et mauvaises créances
 - Frais d'exploitation
 - Taxes foncières, taxes d'améliorations locales
 - Financement hypothécaire

5. CARACTÉRISTIQUES HISTORIQUES
 - 5.1 HISTORIQUE DES VENTES RECENTES
 - Date de la vente
 - No. de publication de l'acte de vente
 - Prix de vente
 - Nom des parties

 - 5.2 ÉVALUATION FONCIERE MUNICIPALE

 - 5.3 NUMERO DE MATRICULE

* * *