

# Rapport d'évaluation immobilière



,  
*Chicoutimi, Québec*





SMI Informatique  
930 Jacques-Cartier E  
Saguenay (Chicoutimi) (Québec) G7J 1G8

Tél. : 418-543-9413  
Télec. : 418-543-9407

## Rapport d'évaluation immobilière

**But et fins :** Estimer la valeur marchande aux fins d'achat/vente

Adresse : ,  
Chicoutimi (Québec)

N° de dossier de la firme : 2015-04-05

Désignation cadastrale :

Paroisse cadastrale : 2015-05-04

### Mandant

N° de dossier :

Nom :

Entreprise :

N° de téléphone : Poste:

N° de télécopieur :

Adresse :

Ville :

Province : Québec

Code postal :

Adresse courriel :

N° de bureau/Transit :

### Propriétaire

Nom :

N° de téléphone :

### Emprunteur (si pertinent)

Nom :

N° de téléphone :

### Conclusion

Valeur marchande (actuelle) :  
(potentielle) :

Valeur en lettres (actuelle) :  
(potentielle) :

En date du 2015-08-20

### Note légale :

*Ce rapport a été produit selon les normes de pratique professionnelle de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec seulement aux fins mentionnées ci-dessus. La possession de ce rapport ou d'une copie ne confère pas le droit de reproduction ou de publication, ni le droit d'utilisation par d'autres personnes que le «client-mandant».*

Référence : rapport OEAQ version 13.3r1

**GÉNÉRALITÉS (éléments 2 et 3)**

2

But de l'évaluation : *Estimer la valeur marchande* Aux fins de : *Achat/vente*Droit de propriété évalué : *Droits des propriétaires***IDENTIFICATION DE L'IMMEUBLE ÉVALUÉ (élément 1)**

Adresse :

Ville : *Chicoutimi*Province : *Québec*

Désignation cadastrale :

Paroisse cadastrale : *2015-05-04*

Nom du propriétaire :

N° de téléphone :

Description sommaire :

Statut de la construction :  *En rénovation*  *À construire*  *Existante* Définition de la valeur  
recherchée :

(élément 4)

**SECTEUR**

<b>Secteur</b>	Tendance : <i>Stable</i>	Âge : <i>0 à 5 ans</i>	Accessibilité : <i>Bonne</i>
	Homogénéité : <i>Nulle</i>	Conformité du sujet :	
<b>Voisinage</b>	Type dominant de propriétés :		
<b>Facteurs</b>	Favorables :		
	Défavorables :		
<b>Proximité des services</b>	Dépannage : <i>Proximité</i>	École : <i>Proximité</i>	Parc : <i>Proximité</i>
	Supermarché : <i>Proximité</i>	Loisirs : <i>Proximité</i>	Transport : <i>S/O</i>
	Centre commercial : <i>Proximité</i>		
<b>Commentaire(s)</b>			

**MARCHÉ IMMOBILIER - LOCAL**

Propriété à vendre ou à louer à proximité :	<i>N/A</i>	Délai de vente : <i>3 à 6 mois</i>
Offre/demande :	<i>En équilibre</i>	Type de marché : <i>Acheteurs</i>
Variation des prix	Terrain : <i>Stable</i>	Coût de constr. : <i>Plutôt stable</i>
	Loyer : <i>Stable</i>	Taux d'intérêt : <i>Stable</i>
<b>Tendance anticipée des prix (propriétés types)</b>	Court terme : <i>Stable</i>	Moyen terme : <i>Stable</i>

Commentaire(s) :

**DONNÉES MUNICIPALES**

<b>Rôle d'évaluation</b>	N° de matricule : <i>0000-00-0000</i>		
Année du rôle :	<i>2010-2011-2012</i>	Date du marché : <i>2008-07-01</i>	Médiane :
Évaluation :	Terrain :	Bâtisse :	Total :
Taxes :	Municipales :	Scolaires :	Total :
<b>Zonage</b>	Usage conforme :	<input checked="" type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non si Non, (expliquez ci-après)	

Commentaire(s) :

<b>Services</b>	<input type="checkbox"/> <i>Aqueduc</i>	<input type="checkbox"/> <i>Égout pluvial</i>	<input type="checkbox"/> <i>Égout sanitaire</i>	<input type="checkbox"/> <i>Puits</i>	<input type="checkbox"/> <i>Fosse septique</i>
	<input type="checkbox"/> <i>Éclairage</i>	<input type="checkbox"/> <i>Gaz naturel</i>	<input type="checkbox"/> <i>Borne d'incendie</i>	<input type="checkbox"/> <i>Champ d'épuration</i>	<input type="checkbox"/>
<b>Rue(s)</b>	<input type="checkbox"/> <i>Pavage</i>	<input type="checkbox"/> <i>Trottoir</i>	<input type="checkbox"/> <i>Bordure</i>	<input type="checkbox"/> <i>Fossé</i>	<input type="checkbox"/>

**Commentaire(s) additionnel(s)**

**DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE (élément 1)**

3

**DESCRIPTION SOMMAIRE DU TERRAIN**

Topographie :		Risque d'inondation :	
Risque de contamination :			
Certificat de localisation :		<input type="checkbox"/> Consulté	<input type="checkbox"/> Mise à jour recommandée
Commentaires :			
Dimensions :	Façade :	Profondeur :	Superficie :
	Façade :	Profondeur :	Superficie :
Accessibilité (entrée) :	<input type="checkbox"/> Mitoyenne	<input type="checkbox"/> Privée	<input type="checkbox"/> Publique <input type="checkbox"/>
Usage le meilleur et le plus profitable : (élément 9)*	<input type="checkbox"/> Actuel	<input type="checkbox"/> Autre	Si Autre, commentez :

(\*) Usage le meilleur et le plus profitable : (élément 9) *L'usage le meilleur et le plus profitable 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 aménités.*

**AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR/STATIONNEMENT DÉPENDANCES/ANNEXES**

Stationnement :  IntNbre  ExtNbre  Aucun

**DESCRIPTION SOMMAIRE DU BÂTIMENT ET DES DÉPENDANCES****Généralités**

Utilisation du bâtiment :	
Type de propriété :	Nombre d'étage(s) :
Qualité de la construction :	Nombre d'unité(s) : Rés : 0 Com : 0 Ind : 0
Année de la construction :	Âge apparent : Année apparente : 0
Dimensions au sol :	Superficie au sol :
<b>Utilisation des espaces</b>	Superficie du sous-sol :
Propriétaire occupant sur une base de villégiature	Superficie habitable (sous-sol exclu) :
	% aménagé du sous-sol : 0 %

**Composantes**

Fondation	
Ossature	
Murs extérieurs	
Isolant	
Toiture	
Soffite/corniche	
Fenêtres	
Portes extérieures	
Portes intérieures	
Plomberie	
Électricité	
Chauffage/énergie	
Boiseries/armoires	
Éléments incorporés	
Nbre salles de bain/lavage	
Foyer/poêle/cheminée	
Climatisation/ventilation	
Équipements spéciaux 1	
Équipements spéciaux 2	

**Observations et état général****AMÉNAGEMENT INTÉRIEUR ET FINITION**

	Description des pièces	Murs	Plafonds	Planchers
<b>Sous-sol</b>				
<b>Rez-de-chaussée</b>				
<b>Étage-type</b>				

## MÉTHODE DU COÛT 4

Valeur marchande du terrain	Superficie :	X	0.00 \$	=	
	Superficie :	X		=	
Coût neuf du bâtiment	Superficie habitable :	X	0.00 \$	=	
Dépréciation	<b>Physique :</b>				
	<b>Fonctionnelle :</b>				
	<b>Économique :</b>				
Extra(s) :		Neuf :			
		Dépréciation :			
Aménagement du sous-sol :		Neuf :			
		Dépréciation :			
Coût déprécié du bâtiment :					
Valeur contributive des dépendances :					
Valeur contributive des aménagements extérieurs :					
Commentaire/référence :					

### Valeur par la méthode du coût

## MÉTHODE DE COMPARAISON

Analyse du marché (comparables)	Sujet	Vente 0 sur 0		
Photos :				
Ville :	Chicoutimi			
Rue :				
No d'immeuble :				
Type de propriété :				
No enregistrement/référence :				
Date de vente :				
Prix de vente :				
Valeur municipale/terrain :				
Superficie du terrain :				
Sup. du bâtiment (ss exc.) :				
% aménag. du sous-sol :				
Année const./apparente :	0	0	0	0
Nbre étages/unités (R/C/I) :	0			
Dépendance(s) :				
Temps d'exposition :				
Description complémentaire des éléments influant sur les prix de vente par rapport au sujet :				
Prix de vente/pi² :				
Prix par unité :				
Revenus bruts :				
Frais d'exploitation :				
Revenus nets :				
MRB/MRN/TGA :				
<b>Rajustements</b>				
Temps :				
Emplacement/localisation :				
Superficie du terrain :				
Superficie du bâtiment :				
Finition du sous-sol :				
Âge/condition :				
Dépendance(s) :				
Autres :				
Autres :				
Autres :				
Autres :				
% d'ajustement (Brut / Net) :				
<b>Prix ajustés</b>				
<b>Prix ajustés/upi² :</b>		\$	\$	\$

**Motivation de la valeur retenue**

### Valeur par la méthode de comparaison

1. C'est à la demande de que j'ai préparé le présent rapport d'évaluation pour le but et les fins précisés au présent rapport. Ce rapport ne peut en aucun cas être utilisé pour des fins autres que celles indiquées à défaut de quoi le client sera seul responsable de tous les dommages subis en raison d'une utilisation non autorisée du rapport. Dans l'éventualité où le présent rapport a été préparé dans le cadre d'un mandat provenant d'un prêteur hypothécaire (qu'il soit reçu directement ou via un intermédiaire), les données contenues dans ce rapport ne peuvent être utilisées que par le prêteur hypothécaire qui en est le destinataire et qui est mon client. Ces données ne peuvent être utilisées que pour les fins pour lesquelles elles ont été recueillies. La reproduction partielle 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).
2. 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 fin différents.
3. La date d'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.
4. 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 :
  - a) que la désignation cadastrale obtenue à partir du certificat de localisation est exacte;
  - b) que le titre de propriété est valide et a une valeur marchande exprimée en dollars canadiens;
  - c) que l'utilisation actuelle de l'immeuble évalué est conforme à la loi;
  - d) qu'il n'existe pas d'autres charges, empiètements, restrictions, baux, contrats que ceux mentionnés au présent rapport.
5. Aucun relevé 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 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.
6. Le présent rapport ne peut constituer une garantie de génie. Il est donc présumé que le bien évalué est libre de défauts, de vices cachés, que la charpente est solide, et qu'il ne nécessite 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.
7. Sauf mention à l'effet contraire dans le rapport d'évaluation, je n'ai pas été informé de la présence dans la propriété 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 celui de spécialistes en la matière. Je décline toute responsabilité reliée à la détection de ces agents contaminants et à la détermination de leur importance.
8. 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, 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.
9. Quant aux données du marché, je les ai tirées, en partie, de documents provenant des transactions immobilières obtenues au bureau de la publicité des droits ou d'autres sources de données immobilières reconnues, lesquelles j'estime généralement fiables. Au besoin, j'ai apporté un complément d'enquête, en déployant des efforts raisonnables de vérification.
10. La rémunération pour la confection de ce rapport exclut les frais et la rémunération reliés à la préparation du témoignage et aux témoignages devant les tribunaux, ces derniers devant être négociés en sus. La réserve qui précède ne peut cependant pas faire obstacle aux pouvoirs de permettre l'utilisation de ce rapport aux fins d'administration de la justice.
11. Le résultat obtenu à la méthode du coût ne provient pas d'un coût détaillé aux fins d'assurance, mais d'un coût normalisé en fonction des valeurs contributives de certains éléments en regard du marché.

**RÉCONCILIATION**

**Valeurs obtenues par les différentes méthodes utilisées**

Méthode du coût (voir page 4)	
Méthode de comparaison (voir page 4)	
Méthode du revenu (voir page 6)	(si applicable)

**Conclusion et remarques**

**Qualité du gage en fonction de l'évaluation :**     Excellente     Bonne     Moyenne     Passable     Mauvaise     S. O.

**Expliquez (s'il y a lieu) :**

**ATTESTATION DE L'ÉVALUATEUR (élément 12)**

« 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 futur 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;
- j'ai rédigé mes analyses, opinions et conclusions, de même que le présent rapport en conformité avec les règlements et normes de pratique professionnelle de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec;
- 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;
- une inspection de l'immeuble qui fait l'objet du présent rapport a été effectuée 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 composants;
- personne n'a fourni une aide professionnelle importante au(x) signataire(s) de ce rapport. »

**INSPECTION DE L'IMMEUBLE (règle 2.4)**

<b>Inspecté par</b>	<i>Évaluateur, EA</i>	<b>Date :</b> 15-05-04
<b>En conséquence, je certifie que la valeur de l'immeuble ci-dessous décrit est de</b>		
Valeur marchande	(actuelle)	(potentielle)
<b>Commentaires (s'il y a lieu) :</b>		
<b>Valeur actuelle en lettres</b>		En date du (élément 5) : 2015-08-20
<b>Valeur potentielle en lettres</b>		

**SIGNATURE DU RAPPORT D'ÉVALUATION (règle 2.5)**

**RAPPORT NON VALIDE - SIGNATURE D'UN ÉVALUATEUR AGRÉÉ NÉCESSAIRE**

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

## EXTRAIT DE LA NORME 2 - NORME DE PRATIQUE PROFESSIONNELLE DE L'O.E.A.Q.

### RÈGLE 2.3 : Contenu des rapports écrits

Tous les rapports écrits, de quelque forme qu'ils soient, doivent inclure les éléments suivants :

#### **ÉLÉMENT 1 : Identification physique et légale de l'immeuble**

L'évaluateur doit identifier l'immeuble à évaluer dans tous les cas. Il doit le décrire de façon élaborée dans le cas du rapport narratif complet et de façon résumée dans le cas du rapport abrégé. Le rapport de mise à jour ne requiert pas de description de l'immeuble à évaluer.

#### **ÉLÉMENT 2 : Identification des droits évalués**

L'évaluateur doit, dans toutes les formes de rapports, mentionner les droits sous évaluation.

#### **ÉLÉMENT 3 : But et fin de l'évaluation**

Le but et la fin de l'évaluation doivent être mentionnés dans tous les types de rapports écrits.

#### **ÉLÉMENT 4 : Définition de la valeur recherchée**

L'évaluateur doit donner une définition complète de la valeur recherchée de l'immeuble à évaluer, dans les rapports narratifs complets et les rapports abrégés. Une seule mention ou référence à cette définition suffit dans le rapport de mise à jour.

#### **ÉLÉMENT 5 : Date de l'évaluation**

L'évaluateur doit mentionner la date de l'évaluation dans tout type de rapport.

#### **ÉLÉMENT 7 : Réserves et hypothèses de base**

Dans tous les rapports, l'évaluateur doit mentionner les réserves limitant la portée de son acte et les hypothèses de base sur lesquelles il s'appuie pour en arriver à sa conclusion de valeur.

Les réserves devront avoir été comprises et acceptées par le client lors de la définition du mandat de l'évaluateur.

S'il s'agit d'une hypothèse dite extraordinaire ou d'une réserve de même nature, l'évaluateur est tenu de la divulguer et de la décrire. L'évaluateur doit également la rappeler à chaque fois qu'il indique sa conclusion de valeur afin de ne pas induire le lecteur en erreur.

#### **ÉLÉMENT 9 : Usage le meilleur et le plus profitable**

Dans le rapport narratif complet, l'évaluateur doit décrire l'usage le meilleur et le plus profitable. Il doit le résumer dans le rapport abrégé et le mentionner dans le rapport de mise à jour.

Dans les cas de valeur d'assurance et de valeur d'usage, l'évaluateur n'est pas tenu de chercher l'usage le meilleur et le plus profitable.

#### **ÉLÉMENT 10 : Rejet d'une méthode traditionnelle**

Dans le rapport narratif complet ou rapport abrégé, l'évaluateur doit expliquer et justifier le rejet de l'une ou de deux méthodes d'évaluation traditionnellement reconnues.

Son obligation, sous cet angle, est moins étendue dans le rapport de mise à jour, où l'évaluateur est simplement tenu de mentionner le rejet de l'une ou plusieurs de ces méthodes.

#### **ÉLÉMENT 12 : Attestation de l'évaluateur**

Tout rapport d'évaluation écrit visant un immeuble doit contenir une attestation datée et signée.

### RÈGLE 2.4 : Inspection des immeubles

Tout immeuble évalué doit faire l'objet d'une inspection, à moins de circonstances exceptionnelles, lesquelles seront expliquées au rapport.

A) Chaque évaluateur qui signe un rapport d'évaluation doit attester qu'il a inspecté personnellement l'immeuble qui fait l'objet du rapport. Il doit également indiquer si des personnes qui n'ont pas signé le rapport ont apporté une aide professionnelle appréciable au niveau de l'inspection de l'immeuble.

B) Si l'évaluateur n'a pas inspecté personnellement l'immeuble qui fait l'objet du rapport d'évaluation, le rapport doit contenir une mention à cet effet. La simple divulgation de ce fait ne le décharge pas toutefois de l'obligation de s'assurer qu'il dispose de renseignements suffisants pour effectuer une évaluation de cet immeuble qui ne soit ni dénudée de sens, ni susceptible d'induire en erreur.

C) Au minimum, l'inspection doit être assez consciencieuse pour :

- 1) permettre de décrire adéquatement l'immeuble;
- 2) permettre de se former une opinion sur l'usage le meilleur et le plus profitable;
- 3) permettre de faire des comparaisons bien fondées dans l'évaluation de l'immeuble.

### RÈGLE 2.5 : Signature du rapport d'évaluation

Tout rapport d'évaluation doit comporter une signature originale de l'évaluateur ou, si le rapport fait appel aux technologies de l'information, la signature peut être apportée par un procédé approprié à ce support. À cette fin, le secrétaire de l'Ordre attribue à l'évaluateur qui en fait la demande, un code ou une marque spécifique qui constitue également sa signature originale. L'évaluateur qui signe seul un rapport d'évaluation ou qui signe le rapport d'évaluation préparé par quelqu'un d'autre doit accepter l'entière responsabilité du contenu et des conclusions du rapport d'évaluation.

**Pour connaître le contenu complet de la norme 2, veuillez vous référer au site de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec, sous la rubrique « Publications et communications/normes de pratique guides et lignes directrices ».**

# MÉTHODE DU REVENU

6

Revenus bruts potentiels/contractuels	(Loyer de base, selon l'annexe A ou B)	Loyer contractuel/réel	Loyer marchand
	Reporté de l'annexe A ou B <input type="checkbox"/>		
	Récupération :		
	Manque à gagner :		
Autres revenus (description)			

Source(s) d'informations :

États vérifiés
  États financiers internes  
 Vérification des factures
  Enquête auprès des locataires  
 Budget du propriétaire

**A) Revenus potentiels totaux**

**B) Réserves et mauvaises créances**

Marchand :		
Réel :		

**C) Revenus bruts effectifs**

**D) Frais d'exploitation (normalisés)**

Poste	Commentaires	Taux pi <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Taux unité	% R.B.E.	Montant déclaré	Montant normalisé
Taxes foncières		0.00 \$				
Assurances		0.00 \$				
Chauffage/climat.		0.00 \$				
Électricité		0.00 \$				
Entretien/réparation		0.00 \$				
Salaires		0.00 \$				
Réserves		0.00 \$				
Gestion		0.00 \$				
Divers		0.00 \$				
		0.00 \$				
		0.00 \$				
		0.00 \$				
		0.00 \$				

Total des frais d'exploitation :

Revenus nets d'exploitation : A B

**E) Estimation du taux global d'actualisation**

I) Taux global d'actualisation marchand : I)

II) Taux global d'actualisation (R) :

M: Pourcentage de financement
  E: Pourcentage de mise de fonds  
 f: Constante hypothécaire annuelle
  y: Rendement sur mise de fonds

(Taux Terme ans Amortissement ans )

R: ( M X f ) + ( E X y ) + g  
 R = ( X ) + ( X ) = + = II)

**Taux global d'actualisation retenu (I ou II)** C

Valeur obtenue (A/C et B/C) :

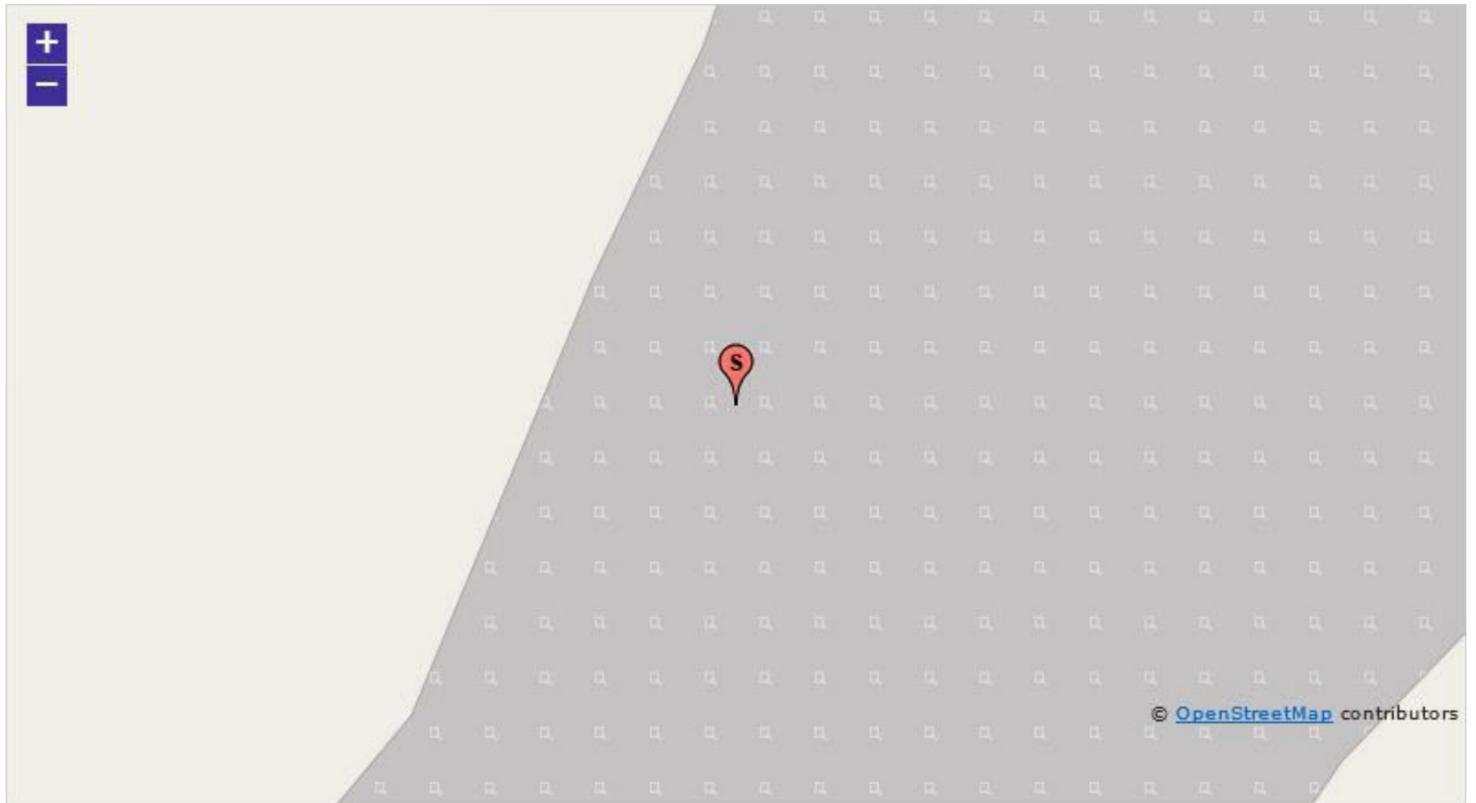
Motivation de la valeur retenue :

**Valeur retenue par la méthode du revenu**





## CARTE DE LOCALISATION DES VENTES COMPARABLES



### Adresse du sujet

Numéro d'immeuble :                      Rue:  
Municipalité :                      Chicoutimi

### Adresses des ventes comparables

**Vente 1**                      Numéro d'immeuble :                      Rue:  
Municipalité:

**Vente 2**                      Numéro d'immeuble :                      Rue:  
Municipalité:

**Vente 3**                      Numéro d'immeuble :                      Rue:  
Municipalité: