GroupeAltus

Expertise locale. Rayonnement mondial.

Groupe Altus
Experts en immobilier

02.14

GroupeAltus

Groupe Altus

GroupeAltus

Groupe Altus - Cinq grandes divisons

Nos Divisions

- Services-conseils en impôts fonciers
- Recherche, évaluation et services-conseils
- Analyse de coût et gestion de projets
- Géomatique
- Argus Enterprise

GroupeAltus

Groupe Altus

- **PROBLÉME POSÉ POUR LA COMPENSATION IMMOBILIÈRE**
- **800 RI au Québec**
- **De conception très variée**
- **De qualité variée**
- **Localisation variée (urbain, rural, métropolitain)**
- **A faire en 2 mois (septembre et octobre 2012)**

GroupeAltus

Groupe Altus

- **TYPES DE VALEURS POSSIBLES**
- **Valeur marchande? NON**
- **Valeur assurable? NON**
- **Valeur réelle municipale: NON**
- **Valeur dépréciée: NON**
- **Valeur immobilière sous-jacente(VISJ): OUI**

GroupeAltus

Groupe Altus

- **VALEUR IMMOBILIÈRE SOUS-JACENTE (VISJ)**
- **Uniforme**
- **Neutre et objective**
- **Coûts à l'unité posée**
- **Un seul manuel de coûts unitaires et Québécois**

GroupeAltus

Groupe Altus

- **PROBLÉMATIQUE D'APPLICATION**
- **Consulter FEM technique. À jour? 4 formulaires.**
- **Estimer CAN au 1 sept. 2012**
- **Estimer que la dépréciation physique incurable**
- **Estimer VM terrain méthode de masse**
- **Estimer VISJ**

GroupeAltus

Groupe Altus

IDRI 03083 ☐ Complété ☐ Ignorer

Nom établ. RI des Cyprès
Adresse 4458, rue des Cyprès
Municipalité Charlesbourg, QC
Code postal — Début 2012-01-01
Region 3 — Fin
Téléphone
Prénom/Nom #1 Mélanie Villeneuve
Prénom/Nom #2
Prénom/Nom #3

Nb log. 0 — Superficie RI 0.00
Ratio sup. RI/total 0%

	GLOBAL	MSSS	Globale MSSS
Nb places RI	6	6	
Nb pl. privées		0	
Nb pl. total	6	6	Ratio places RI/total 100%

Membre 1
Raison non-membre
Publipostage 1 — Nb Kit Evaluation 1
Multi Ressource ☐ Propriétaire ☐ Locataire ☐
Autres contrats
Programme DI
Catégorie de RI Unifamilial Standar
Bâtiment B2 ☐ **Pourcentage B2**

Firme signataire
Responsable du relevé Martin Laurendeau
Date du relevé 2013-04-18

Notes

Doc Revalidé ☑ Date revalidé 2013-08-12
Dossier Altus

IDRI 03083 **Commentaires de l'analyste**

DONNÉES MUNICIPALES

Matricule 4593-38-9096
Année du rôle 2013

Évaluation municipale

Terrain	142 000 $
Bâtiment	103 000 $
Immeuble	245 000 $
Fact. indexation 1.21	Imm. Indexé 296 450 $

DOSSIER INCOMPLET ☐ NOUVEAU ☑ RETRAIT ☐
EXTRÊME ☐

VALEURS PONDÉRÉES

Fact. pondération	100.00%	Facteur Aire	☐
Val Altus	336 095 $	Ratio	1.37
Val ter.	202 500 $	**Méthode**	
Val bât.	133 595 $	Altus	
Val imm.	336 095 $	$ / Lit	56 016 $
		Per Diem	3

DONNÉES SUR LE BÂTIMENT

No du bâtiment 1
No de la fiche 1
Type de la fiche 2.5.1

Structure
Acier
Bois 100%
Béton

Année de construction 1960
Année apparente 1969
Classe / Cl. retenue 5 5
Aire au sol 122.9

ÉTAGE (S)
Nb étages 1
Aire brute totale 122.90
Attique/Mezzanine
Sup. Gar. Int (B22)

SOUS-SOL
Nb étages 1
Aire brute totale 60.4
Attique/Mezzanine

RÉNOVATIONS

No Bloc	%	Année

COÛTS

		Retenu
Coût de base	93 292 $	93 292 $
Temps	1.76	1.79
Taxes	1.13	1.08
Envergure		1.00
Classe	1.00	1.00
Facteur écono.	1.23	1.00
Coût Neuf	228 351 $	179 949 $

DÉPRÉCIATION
Dép. phys. 51%
Dép. fonct.
Dép. Écono.

	Coût Base	Cout Neuf	Fact Res	Valeur
Val. dépendances	918 $			2 245 $
Val. améliorations	2 675 $	6 547 $	85%	5 566 $
Val. équipement				

Date de l'inspection

Commentaire

SOMMAIRE DES BÂTIMENTS

Nombre de bâtiments	1	Coût à neuf	179 949 $
Année de construction	1960	Taux unitaire	1 464.19 $
Année de rénovation			
Année apparente	1969		
Année apparente retenue			
Année apparente calculée	2009		
Nombre d'étages	1		
Aire brute totale - Étage	123		
Aire brute totale - Sous-Sol	60		
Aire pondérée	123		

GLOBAL

Année apparente retenue	1969
Vie économique	55
Dépréciation physique	30%
Coût déprécié	125 784 $
Valeur dépendance	2 245 $
Valeur amél. empl.	5 566 $
Valeur équipements	
Val. totale du bâtiment	133 595 $
Val. bât. comparaison	
Val. totale pondérée	133 595 $
Val. totale pond. par lit	22 266 $
Val. totale pond. par pi² HS	1 087.02 $

AGRANDISSEMENTS (Formulaire 1)

Liste: Rénovation complète de la maison mais aucune agrandissement.

Formulaires
Reçu ☑
Saisi ☑

Année de mise en service	Nb étages Hors-sol	Surface de plancher m²	Usage	Coût total

TRAVAUX MAJEURS (Formulaire 2)

Liste: Plancher en entier, sale de bain (fois 3), cuisine (fois 2), fenêtre, toiture, escalier

Formulaires
Reçu ☑
Saisi ☑

Année	But des travaux	Coût total
2005	Amélioration	15 000 $
2009	Amélioration	30 000 $
2010	Modification	45 000 $

ÉDIFICE NEUF (Formulaire 3)

Formulaires Reçu ☑ Saisi ☑

Année de mise en service 2 009

Structure
Acier
Bois 100%
Béton

Surface hors-sol 1 100
Surface sous-sol 1 100
% Sous-Sol aménagé 100%
Parement Brique
Nb étages hors-sol 1

Nb chambres 6
Nb lits 6
Nb ascenseurs 0
Coût total 90 000 $

Travaux éxécutés par
Contracteur général ☐
Cie de constrution ☑
Ami ouvrier ☐
Autres :

Note

TERRAIN (Formulaire 4)

Superficie 1254.2 — Unité (m², Ha) m² — No Lots 1281114

GroupeAltus

Groupe Altus

RAPPORT D'ANALYSE DE LA VALEUR IMMOBILIÈRE SOUS-JACENTE (VISJ)

Ressource intermédiaire : 03083

Nom de la RI : RI des Cyprès

Adresse : 4458, rue des Cyprès

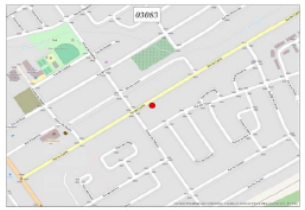
Municipalité : Charlesbourg, QC

1. VALEUR IMMOBILIÈRE SOUS-JACENTE PONDÉRÉE (VISJP) RETENUE AU 1er SEPTEMBRE 2012

Valeur pondérée terrain :	202 500 $
Valeur pondérée bâtiment :	133 595 $
Valeur pondérée immeuble :	336 095 $
Valeur pondérée immeuble par lit :	56 016 $

Échelon pour Per diem 3 **Méthode** Altus **Date du rapport**

Valeur par place	Échelon	Valeur par place	Échelon
0 - 30 000$	1	80 000$ - 105 000$	4
30 000$ - 55 000$	2	105 000$ - 130 000$	5
55 000$ - 80 000$	3	130 000$ et plus	6



1.1 INFORMATIONS GÉNÉRALES

Nom : Mélanie Villeneuve

Membre : 1

Catégorie de RI : Unifamilial Standard

Multi Ressource : ☐ Propriétaire : ☐ Locataire : ☐

Nombre de places RI :	6	Superficie RI :	0.0
Nombre places privées :	0	Superficie totale des bâtiments :	183.3
Nombre de places totales :	6		
Ratio places RI/total:	100.00%	Ratio Sup. RI/total	0.00%
Date de début:	2012-01-01	Date de fin:	

1.2 DONNÉES MUNICIPALES

Matricule : 4593-38-9096

Année du rôle: 2013

Évaluation municipale

Valeur du terrain :	142 000 $
Valeur du bâtiment :	103 000 $
Valeur de l'immeuble :	**245 000 $**
Valeur de l'immeuble / Aire aux étages (m²)	1 993.49 $

2. TERRAIN

Liste des avantages

Perspectives de vue : Grande cour 13500pc

Courte distance de marche : Pharmacie, église et club vidéo

Autres : Banque, coiffeur

Liste des désavantages

Zone inondable 20 ans (%):

Zone inondable 100 ans (%):

Coulée, ravin : ☐

Autres :

3. BÂTIMENT

Nombre de bâtiments:	1	Aire brute totale - Étage (m²) :	122.9
Année moyenne de construction:	1960	Aire brute totale - Sous-sol (m²):	60.4
Année apparente retenue :	1969	Aire brute totale de la RI (m²):	0.0
Nombre d'étages :	1	Facteur de pondération :	100.00%
B2 : ☐ Pourcentage B2 :		Détermination du facteur de pondération :	Nb places RI/Nb places totales

CLAUSES LIMITATIVES : Ce document a été préparé par le Groupe Altus, une firme indépendante en évaluation. Ceci ne constitue pas un rapport d'évaluation. Les valeurs établies dans ce rapport ne représentent pas une valeur marchande. Il s'agit d'une indication d'une valeur immobilière basée uniquement sur des hypothèses et traitements communs uniformes (pour l'ensemble des RI au Québec) de la méthode du coût de remplacement déprécié. Cette valeur sert uniquement au calcul du per diem immobilier. Ce rapport ne peut être utilisé à d'autres fins auquel il est destiné.

RAPPORT D'ANALYSE DE LA VALEUR IMMOBILIÈRE SOUS-JACENTE (VISJ)

Ressource intermédiaire : 03083

Nom de la RI : RI des Cyprès

Adresse : 4458, rue des Cyprès

Municipalité : Charlesbourg, QC

3.1 INFORMATIONS FOURNIES PAR LE PROPRIÉTAIRE

Agrandissement

Liste Rénovation complète de la maison mais aucune agrandissement.

Travaux majeurs

Liste Plancher en entier, sale de bain (fois 3), cuisine (fois 2), fenêtre, toiture, escalier

Année	But des travaux	Coût total
2005	Amélioration	15 000 $
2009	Amélioration	30 000 $
2010	Modification	45 000 $

Édifice neuf

Année de mise en service : 2 009

Structure

Acier :

Bois : 100%

Béton :

Surface hors-sol : 1 100

Surface sous-sol : 1 100

% Sous-sol aménagé : 100%

Parement : Brique

Nombre étages hors-sol : 1

Note :

Nb chambres : 6

Nb lits : 6

Nb ascenseurs : 0

Coût total : 90 000 $

Travaux faits par :

Contracteur général : ☐

Cie de constrution : ☑

Ami ouvrier : ☐

Autres :

4. CALCUL DE LA VISJ AU 1er SEPTEMBRE 2012

4.1 COMPOSANTE TERRAIN

Superficie (m²):	1254.2	**Valeur totale du terrain :**	**202 500 $**
Taux au m² retenu :	161.46 $	Facteur de pondération :	100.00%
Taux à la place :	33 750 $	**Valeur pondérée du terrain :**	**202 500 $**

4.2 COMPOSANTE BÂTIMENT

Coût à neuf du bâtiment :	179 949 $	**Valeur totale du bâtiment, des dépendances, des améliorations d'emplacement et des équipements :**	**133 595 $**
Taux unitaire ($/m²) :	1 464.19 $	Facteur de pondération :	100.00%
Année apparente retenue :	1969	**Valeur pondérée du bâtiment :**	**133 595 $**
Dépréciation physique :	30%	Valeur pondérée du bâtiment par lit :	**22 266 $**
Coût déprécié du bâtiment:	125 784 $	Valeur pondérée du bâtiment par m² :	
Valeur des dépendances :	2 245 $		
Valeur des améliorations emplacement :	5 566 $		
Valeur des équipements immobilisés :			

4.3 VISJ TOTALE

Valeur pondérée du terrain :	202 500 $
Valeur pondérée du bâtiment :	133 595 $
Valeur pondérée de l'immeuble :	**336 095 $**
Valeur pondérée de l' immeuble par lit :	**56 016 $**

5. DÉFINITIONS

La valeur immobilière sous-jacente (VISJ) correspond à la valeur du terrain selon un indice d'occupation au sol normalisé additionnée des coûts de remplacement dépréciés physiquement des bâtiments, des améliorations d'emplacement et des équipements immobilisés.

La valeur immobilière sous-jacente pondérée (VISJP) correspond à la VISJ attribuable à la ressource intermédiaire

CLAUSES LIMITATIVES : Ce document a été préparé par le Groupe Altus, une firme indépendante en évaluation. Ceci ne constitue pas un rapport d'évaluation. Les valeurs établies dans ce rapport ne représentent pas une valeur marchande. Il s'agit d'une indication d'une valeur immobilière basée uniquement sur des hypothèses et traitements communs uniformes (pour l'ensemble des RI au Québec) de la méthode du coût de remplacement déprécié. Cette valeur sert uniquement au calcul du per diem immobilier. Ce rapport ne peut être utilisé à d'autres fins auquel il est destiné.

GroupeAltus

Groupe Altus

- **6 ÉCHELONS DE VISJ**

Valeur par place	Échelon	Valeur par place	Échelon
0 - 30 000$	1	80 000$ - 105 000$	4
30 000$ - 55 000$	2	105 000$ - 130 000$	5
55 000$ - 80 000$	3	130 000$ et plus	6

GroupeAltus

Groupe Altus

- **RÉPARTITION DES VISJ SELON L'ÉCHELON DE VALEUR**

PerDiem	Valeur totale	Pourcentage
1	51 622 053 $	6%
2	165 078 383 $	20%
3	155 801 147 $	19%
4	166 182 552 $	20%
5	158 284 975 $	19%
6	124 509 406 $	15%
Total général	**821 478 516 $**	**100%**

GroupeAltus

Groupe Altus

- **RÉPARTITION DES VISJ SELON NOMBRE DE RI ET SELON NOMBRE DE PLACES**

PerDiem	Nombre de RI	Pourcentage RI	Places RI	Pourcentage places RI	Moy. Places RI
1	102	17%	1659	16%	16.3
2	**255**	41%	**3337**	32%	**13.1**
3	143	23%	1947	18%	13.6
4	67	11%	1633	15%	24.4
5	34	6%	1324	13%	38.9
6	**15**	2%	675	6%	45.0
Total général	**616**	**100%**	**10575**	**100%**	**17.2**

GroupeAltus

Questions?

Pour nous joindre

André Coté :
RVA & Impôts fonciers
D : 514.392.7700 poste 1328 ou 418.628.4638

Jean-François Gilbert :
RVA & Impôts fonciers
D : 514.395.3815

www.altusgroup.com

GroupeAltus