

**ÉVALUATION D'UN IMMEUBLE SITUÉ AU
80 Stinson
Ville St-Laurent (Québec)**



Objet : Valeur marchande en date du 26 janvier 2023



Varennnes, le 23 février 2024

Monsieur Fernando Bérardini
5280 avenue des Tilleuls
Montréal, Québec, H1T 2H6

N/Dossier : EVSO-01562
Propriété : 80 Stinson, Ville Saint-Laurent

Objet : Évaluation d'un immeuble industriel

Monsieur,

À la suite du mandat qui nous a été confié, nous avons le plaisir de vous soumettre, par la présente, le résultat de notre expertise concernant la valeur marchande de la propriété désignée en rubrique.

Il est à noter que la valeur de l'immeuble tient compte d'une occupation et d'un entretien normal des locaux, selon les conditions courantes du marché.

Cette opinion est assujettie aux conditions limitatives incluses au rapport ainsi qu'aux réserves et hypothèses lorsque requises par les circonstances.

Sur la base de notre inspection et analyse de la propriété ainsi que des données pertinentes à cette évaluation, nous sommes d'avis que la valeur marchande de cette propriété, en date du 26 janvier est de :

18 600 000 \$
(DIX-HUIT MILLIONS SIX CENT MILLE DOLLARS)

Vous trouverez dans la présente expertise les résultats de notre évaluation ainsi que toutes les données que nous avons utilisées pour arriver à de tels résultats.

Espérant le tout à votre entière satisfaction, nous demeurons à votre disposition pour toute question se rapportant à cette évaluation ou à tout autre sujet de notre compétence. Nous vous prions d'agréer, Monsieur, nos salutations les plus distinguées.

RACICOT ET ASSOCIÉS

Par : Rachel Hébert Leblanc, B.A.A., É.A

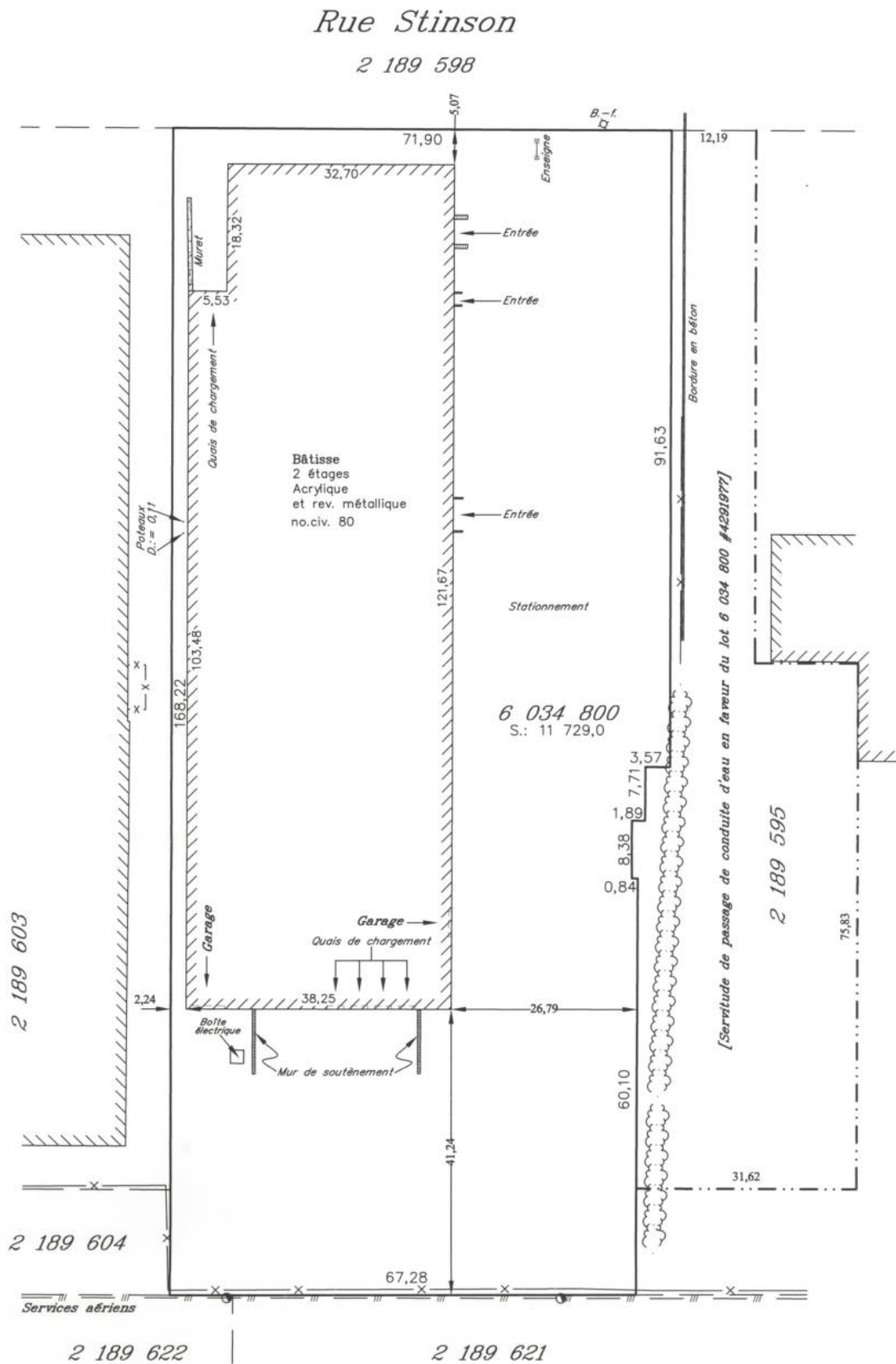
SOMMAIRE DES FAITS SAILLANTS

Adresse	:	80 Stinson, Ville Saint-Laurent
Type de propriété	:	Immeuble industriel
Désignation cadastrale	:	Lot 6 034 800, Cadastre rénové du Québec
But de l'évaluation	:	Estimer la valeur marchande pour les fins de de transaction immobilière
Date d'évaluation	:	26 janvier 2024
Superficie du terrain	:	126 254 pieds carrés
Superficie bâtiment	:	
1 ^{er} étage		48 920 pieds carrés
2 ^e étage		<u>36 920 pieds carrés</u>
Total de la superficie		85 840 pieds carrés

INDICATION DE LA VALEUR

MÉTHODE DU COÛT	:	18 105 000 \$
MÉTHODE DU REVENU	:	19 062 000 \$
MÉTHODE DE COMPARAISON	:	18 100 000 \$
CONCLUSION DE LA VALEUR	:	18 600 000 \$

PLAN DU LOT



• **BUT DU RAPPORT D'ÉVALUATION**

Ce rapport d'évaluation consiste à estimer la valeur marchande de l'immeuble qui est situé au 80 Stinson, Ville Saint-Laurent, pour des fins de transaction immobilière. Cette expertise est préparée conformément au mandat que nous a confié Monsieur Fernando Bérardini.

• **DATE DE LA VISITE ET DE L'ÉVALUATION**

Cette évaluation repose sur les données et observations recueillies lors de notre visite des lieux. La date effective de notre évaluation est le 26 janvier 2024.

• **DÉFINITION DE LA VALEUR MARCHANDE**

La valeur marchande telle que définie par l'ordre des évaluateurs agréés est la suivante :

« C'est le prix sincère le plus probable, de la vente réelle ou présumée d'un immeuble, à une date donnée, sur un marché libre et ouvert à la concurrence et répondant aux conditions suivantes :

1. les parties sont bien informées ou bien avisées de l'état de l'immeuble, des conditions du marché et raisonnablement bien avisées de l'utilisation la plus probable de l'immeuble;
2. l'immeuble a été mis en vente pendant une période de temps suffisante, compte tenu de sa nature, de l'importance du prix et de la situation économique;
3. le paiement est exprimé en argent comptant (dollars canadiens) ou équivalent à de l'argent comptant;
4. le prix de vente doit faire abstraction de toute considération étrangère à l'immeuble lui-même et doit représenter la vraie considération épurée de l'impact des mesures incitatives, de conditions et de financement avantageux. »

• **DÉLAI DE RÉTENTION**

La valeur marchande telle qu'exprimée dans ce rapport tient compte d'un délai de vente normal pour ce type de propriété. Nous estimons que le délai de vente normal pour cette catégorie d'immeuble oscille entre 3 mois et 12 mois.

• **NATURE DES DROITS DE PROPRIÉTÉ**

Les droits de propriété évalués sont les droits de pleine propriété normalement associés à la possession d'un immeuble dans le contexte juridique de la Province de Québec (l'usus, le fructus et l'abusus). L'immeuble sujet n'est affecté d'aucun démembrement du droit réel de propriété.

• **DONNÉES MUNICIPALES**

22/02/2024 16:57

EvalWeb



Extrait du rôle d'évaluation foncière

Municipalité de **Montréal**

En vigueur pour les exercices financiers **2023-2024-2025**

1. Identification de l'unité d'évaluation

Adresse :	80 Rue Stinson
Arrondissement :	Arrondissement de Saint-Laurent
Numéro de lot :	6034800
Numéro de matricule :	9242-31-9628-3-000-0000
Utilisation prédominante :	Autres transports par véhicule automobile
Numéro d'unité de voisinage :	1408
Numéro de compte foncier :	25 - F03605000

2. Propriétaire

Nom :	BERARDINI, FERNANDO
Statut aux fins d'imposition scolaire :	Personne physique
Adresse postale :	5280 AV DES TILLEULS , MONTREAL QUEBEC, H1T 2H6
Date d'inscription au rôle :	1992-03-03

3. Caractéristiques de l'unité d'évaluation

Caractéristiques du terrain		Caractéristiques du bâtiment principal	
Mesure frontale :	71,90 m	Nombre d'étages :	2
Superficie :	11 729,00 m ²	Année de construction :	1965
		Aire d'étages :	8 594,50 m ²
		Genre de construction :	
		Lien physique :	
		Nombre de logements :	
		Nombre de locaux non résidentiels :	2
		Nombre de chambres locatives :	

4. Valeurs au rôle d'évaluation

Rôle courant		Rôle antérieur	
Date de référence au marché :	2021-07-01	Date de référence au marché :	2018-07-01
Valeur du terrain :	2 932 300 \$	Valeur de l'immeuble au rôle antérieur :	2 951 300 \$
Valeur du bâtiment :	2 084 900 \$		
Valeur de l'immeuble :	5 017 200 \$		

5. Répartition fiscale

Catégorie et classe d'immeuble à des fins d'application des taux de taxation :		Non résidentielle classe 10	
Valeur imposable de l'immeuble :	5 017 200 \$	Valeur non imposable de l'immeuble :	0 \$

Les informations présentées dans ce rapport sont en date du : **2024-02-16**

Date du rapport : **2024-02-22**

Note : Cette unité est actuellement en cours d'évaluation. Certaines informations présentées dans ce rapport pourraient être éventuellement modifiées.

• **SECTEUR**

Saint-Laurent est un arrondissement situé dans la ville de Montréal, au Québec, Canada. Sur le plan géographique, il est localisé au nord-ouest du centre-ville de Montréal. Il est limité par la rivière des Prairies à l'ouest, la ville de Mont-Royal au sud, l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville à l'est, et la ville de Dorval au sud-ouest. Saint-Laurent occupe une position stratégique dans la région métropolitaine de Montréal en raison de sa proximité avec l'aéroport international Pierre-Elliott-Trudeau.

Économiquement, Saint-Laurent est un pôle industriel et technologique important de la région. Il abrite de nombreuses entreprises, parmi lesquelles des sociétés de haute technologie, des centres de recherche, des entreprises manufacturières et des institutions éducatives. Le parc industriel de Saint-Laurent est l'un des plus grands du genre au Canada. De nombreuses entreprises du secteur de l'aérospatiale, de la pharmaceutique, de l'informatique et des télécommunications ont des installations dans la région.

Saint-Laurent est également connu pour son quartier des affaires, où l'on trouve un mélange de bureaux, de commerces et de services. Le secteur résidentiel de l'arrondissement comprend une diversité de quartiers, offrant des options de logement allant des maisons unifamiliales aux immeubles d'appartements.

En termes de diversité culturelle, Saint-Laurent reflète la richesse de la société montréalaise avec une population variée composée de résidents de différentes origines ethniques et linguistiques. L'arrondissement accueille également des événements culturels et des festivals tout au long de l'année, contribuant à la vie communautaire et à l'animation de la région.

• **DESCRIPTION DE L'EMPLACEMENT**

Localisation	:	80 Stinson, Ville Saint-Laurent
Désignation légale	:	Lot 6 034 800, Cadastre rénové du Québec
Superficie du terrain	:	126 254 pieds carrés
Zonage	:	Commercial et industriel (Zone 18-024) Industriel I2 (commerce de gros, manufacturière, transport et construction, produits chimiques et pétroliers) et commercial S1 (commercial léger). Les normes permettent les structures isolées de 2 à 4 étages.
Services municipaux	:	Aqueduc, égouts sanitaire et pluvial, éclairage de la voie publique, rue pavée, etc.
Topographie	:	Plane, nivelée à la voie publique
Servitude	:	Aucune servitude n'affectant la valeur n'a été relevé
Utilisation optimale	:	Tel qu'utilisé
Caractéristiques environnementales	:	Notre inspection des lieux et du secteur immédiat nous a permis de constater que l'activité immobilière du secteur est à prédominance industriel et commercial. Aucune propriété du secteur immédiat ne semble représenter une menace à la condition environnementale du site à l'étude.

• **DESCRIPTION DU BÂTIMENT**

Type de bâtiment	:	L'immeuble à l'étude répond à la description d'un immeuble industriel
Année de construction	:	1965 agrandi et rénové
Stationnement	:	Extérieurs
Superficie bâtiment	:	
1 ^{er} étage		48 920 pieds carrés
2 ^e étage		<u>36 920 pieds carrés</u>
Total de la superficie		85 840 pieds carrés

• **DESCRIPTION DES COMPOSANTES DU BÂTIMENT**

Fondations	:	Murs et semelles en béton coulé
Dalle au sol	:	Dalle de béton avec grille métallique sur un lit de gravier
Charpente	:	Acier Blocs de béton
Murs extérieurs	:	Acrylique Acier
Composition du toit	:	Goudron avec gravier Membrane élastomère
Fenêtres	:	Aluminium
Portes extérieures	:	Porte d'entrée Porte de garage
Cloisons	:	Structure apparente Placoplâtre
Plafond	:	Structure apparente Tuiles acoustiques
Planchers	:	Béton Tuiles de vinyle Tapis
Électricité	:	Aucune, système à remettre en place Électricité à refaire dans l'immeuble
Chauffage	:	Aérothermes au gaz, électricité et à l'huile
Plomberie	:	2 salles d'eau
Autres	:	Escalier en acier Système de gicleurs Espace pour monte-Charge

• **AMÉLIORATIONS D'EMPLACEMENT**

Les améliorations d'emplacement couvrent toute la surface non construite du site et comprennent les éléments suivants :

- Stationnement en asphalte;
- Éclairage extérieur ;
- Aménagement paysager ;

• **UTILISATION OPTIMALE**

Le terme « usage le meilleur et le plus profitable », tel qu'utilisé dans ce rapport, correspond à la définition ci-dessous provenant de l'ordre des évaluateurs agréés du Québec.

L'usage le meilleur et le plus profitable est celui qui, au moment de l'évaluation confère à l'immeuble la valeur la plus élevée soit en argent, soit en agrément et/ou commodité d'un lieu.

L'évaluateur doit démontrer que l'usage le meilleur répond aux conditions suivantes :

- il s'agit d'un usage possible sur le plan physique;
- il doit être permis par les règlements et par la Loi;
- il doit être financièrement possible;
- il doit pouvoir se concrétiser à court terme;
- il doit être relié aux probabilités de réalisation plutôt qu'aux simples possibilités;
- il doit exister une demande pour le bien évalué à son meilleur usage;
- enfin, l'usage le meilleur doit être le plus profitable.

En date de la présente évaluation, l'immeuble est un immeuble industriel donc l'usage actuel constitue l'usage le meilleur et le plus profitable.

• DÉFINITION DES MÉTHODES D'ÉVALUATION

Il existe, en évaluation foncière, trois méthodes permettant d'obtenir des indications de la valeur marchande la plus probable d'un immeuble. La méthode de comparaison, dite directe, et les méthodes du coût et du revenu, dites indirectes.

- ♦ **La méthode du coût** consiste à additionner la valeur du terrain comme s'il était vague et le coût de reproduction déprécié des bâtiments et des autres améliorations. Elle repose sur le principe de substitution selon lequel un acheteur avisé ne paiera pas plus pour un bâtiment que le coût requis pour en produire un semblable et offrant les mêmes avantages.

En principe, la valeur de remplacement d'un bâtiment reflète sa valeur marchande, s'il est neuf et s'il correspond aux besoins du marché. C'est-à-dire qu'en vertu du principe de contribution, l'investissement dans le bâtiment et les améliorations doivent contribuer à l'augmentation de la valeur de toute la propriété et produire, lorsqu'il s'agit d'une propriété à revenus, un revenu net suffisant pour donner un rendement annuel.

- ♦ Quant à **la méthode du revenu**, elle consiste à analyser les revenus que peut générer une propriété, ainsi que les dépenses d'exploitation inhérentes à ce type de propriété, et à actualiser le revenu net pour en tirer une indication valable de la valeur marchande.

La méthode du revenu est celle permettant d'obtenir une indication de la valeur marchande d'une propriété, selon les revenus générés ou pouvant être générés par celle-ci.

« La technique du revenu consiste à capitaliser le revenu net annuel normalisé d'un immeuble au taux découlant du marché pour en indiquer la valeur marchande. » ¹

Selon le principe d'anticipation, la valeur est fondée sur l'anticipation d'avantages futurs. Dans le cas d'une propriété générant des revenus, il s'agit des revenus à percevoir. Par le processus d'actualisation, il est possible de transposer ces bénéfices futurs en une valeur actuelle. Ainsi, la méthode du revenu consiste à actualiser le revenu net anticipé d'une propriété en une valeur actuelle.

Cette méthode est la plus fiable pour évaluer une propriété à revenus. Elle est certainement la plus utilisée des trois méthodes d'évaluation par les investisseurs pour déterminer la valeur marchande d'une propriété à revenus.

¹ Ministère des Affaires municipales, Principes et concepts généraux en évaluation foncière, Réimpression 1987, Volume I, p. 13/2.

« Il apparaît indispensable de procéder au calcul de la valeur réelle par la méthode du revenu dans les cas suivants :

- 1) quand la propriété à évaluer est une propriété à revenus, tels un centre commercial, une maison de rapport, un édifice à bureaux, un hippodrome ;*
- 2) quand la propriété à revenus est affectée d'une obsolescence fonctionnelle incorrigible ou d'une obsolescence économique dont le calcul ne peut s'effectuer que par la perte de revenu. »²*

- ♦ **La méthode de comparaison** consiste à analyser des transactions d'immeubles comparables près de la date d'évaluation, et à effectuer les ajustements nécessaires pour pouvoir les comparer adéquatement à la propriété à l'étude.

« Fondamentalement, la technique de comparaison repose sur le principe de substitution qui veut qu'un acheteur avisé ne paie pas plus pour un immeuble qu'il ne paierait pour un autre immeuble offrant les mêmes caractéristiques. C'est ainsi que les immeubles qu'on retient pour établir la comparaison doivent être similaires dans l'essentiel à l'immeuble à évaluer. Ils doivent représenter des unités économiques semblables. L'évaluateur ne doit pas seulement prendre note des ressemblances mais également des dissemblances ; il se place ainsi dans la position d'un acheteur ou d'un vendeur typique qui scrute le marché à la recherche de renseignements pertinents lui permettant d'obtenir le meilleur prix. »³

Cette méthode nécessite qu'il y ait peu de différences entre les propriétés à comparer, donc peu d'ajustements aux prix de vente à moins qu'on ne dispose d'un facteur d'ajustement très fiable.

• MÉTHODES D'ÉVALUATION RETENUES

Dans la présente expertise, nous avons utilisé les trois méthodes d'évaluation soient la méthode du coût, du revenu et de comparaison. Vous trouverez dans les pages qui suivent une analyse circonstanciée de l'application de ces méthodes. La validité du résultat de l'évaluation repose finalement sur la qualité des renseignements recueillis et sur la justesse de leur interprétation.

² Desjardins, Jean-Guy, *Traité de l'évaluation foncière*, 1992, p. 276.

³ Ministère des Affaires municipales, *Principes et concepts généraux en évaluation foncière*, Réimpression 1987, Volume I, p. 9/2.

• INTRODUCTION

La « méthode du coût » réfère à la valeur physique de l'immeuble et consiste à additionner le coût de remplacement déprécié du bâtiment (et améliorations) à la valeur marchande de l'emplacement considéré comme vacant.

Le coût de remplacement déprécié du bâtiment correspond à son coût de remplacement neuf auquel les dépréciations et désuétudes ont été déduites. La dépréciation est une perte de valeur résultant de la détérioration physique du bâtiment ou d'une désuétude (fonctionnelle ou économique) l'affectant. Cette approche pour estimer la valeur marchande d'un immeuble repose sur le principe de substitution pour lequel un acheteur informé ne paiera pas plus pour une propriété que le coût requis pour en reproduire une semblable (incluant l'acquisition de l'emplacement).

• ÉVALUATION DU TERRAIN

MÉTHODES D'ÉVALUATION D'UN TERRAIN

Il existe quatre méthodes différentes en évaluation immobilière afin d'estimer la valeur marchande la plus probable d'un emplacement.

A) **MÉTHODE DE COMPARAISON** (Moyen de preuve directe)

« Elle est reliée aux données directes du marché, c'est-à-dire aux ventes de terrains similaires, et permet de mesurer par comparaison la valeur de l'emplacement à évaluer. »⁴

« La méthode de comparaison consiste :

1° à rechercher sur le marché immobilier local des mutations à titre onéreux, sincères et s'appliquant à des terrains présentant une situation et une configuration similaires à celles du bien à évaluer;

2° à déterminer le prix moyen qui ressort de ces mutations;

3° à appliquer au terrain à expertiser ce prix moyen selon l'unité de mesure choisie. »⁵

La méthode de comparaison se fonde sur le principe de substitution qui veut qu'un acquéreur informé ne paie pas plus cher pour un terrain que le prix exigé sur le marché avoisinant pour un emplacement d'attrait similaire. La méthodologie est la même pour un terrain, un bâtiment ou un immeuble.

⁴ Ministère des Affaires municipales, Principes et concepts généraux en évaluation foncière, Réimpression 1987, Volume I, p. 8/2.

⁵ Desjardins, Jean-Guy, Traité de l'évaluation foncière, 1992, p. 153.

B) MÉTHODE DE RÉPARTITION OU DE SOUSTRACTION

(Moyen de preuve indirecte)

« Par cette méthode, on alloue une valeur à un bâtiment impliqué dans une vente récente d'immeuble. On soustrait cette valeur du prix de la transaction, établissant ainsi la valeur du terrain de l'immeuble comparable. »⁶

« Méthode de répartition

On étudiera la répartition entre la valeur du terrain et la valeur totale de l'immeuble afin de dégager, le cas échéant, un rapport caractéristique découlant de cette répartition et on appliquera cette relation type, exprimée en pourcentage, au bien immobilier faisant l'objet de l'expertise (...)

Méthode de soustraction

La méthode de soustraction consiste à distraire du prix de vente récent d'un immeuble la valeur des bâtiments et des améliorations et à affecter le reste du prix de vente à la valeur probable de l'emplacement de la propriété vendue. »⁷

Cette méthode se base sur le principe de contribution voulant que les éléments constituant d'une propriété contribuent à la valeur totale d'un immeuble. Celle-ci s'applique lorsqu'aucune vente comparable n'est disponible et elle ne sert souvent que de moyen de vérification. Sa précision diminue en fonction de la dépréciation accordée aux bâtiments et aux autres améliorations.

C) MÉTHODE DU REVENU RÉSIDUEL

(Moyen de preuve indirecte)

« C'est l'application pratique du principe du surplus de productivité ou de la théorie des agents de production selon lesquels un revenu résiduaire est attribué au terrain en fonction de l'utilisation optimale; ce qui, par capitalisation, indique la valeur de cet emplacement. »⁸

« La méthode d'évaluation par le revenu résiduel a pour fondement la notion de potentiel de constructibilité de sol en relation avec ce qui est, ou peut être, autorisé en vertu de la réglementation d'urbanisme en vigueur. Elle consiste à rechercher la part représentée par le prix de revient du terrain dans le prix de vente de l'immeuble, plus précisément la dépense qui peut être supportée à ce titre, pour que l'opération de construction puisse être commercialisée dans de bonnes conditions. »⁹

Cette méthode est utilisée lorsqu'il n'y a pas suffisamment de ventes comparables sur le marché.

6 Ministère des Affaires municipales, Principes et concepts généraux en évaluation foncière, Réimpression 1987, Volume I, p. 8/2.

7 Desjardins, Jean-Guy, Traité de l'évaluation foncière, 1992, p. 154.

8 Ministère des Affaires municipales, Principes et concepts généraux en évaluation foncière, Réimpression 1987, Volume I, p. 8/2.

9 Desjardins, Jean-Guy, Traité de l'évaluation foncière, 1992, p.155.

D) **MÉTHODE DE LOTISSEMENT** (Moyen de preuve indirecte)

« Elle consiste en l'application du principe de la technique du coût à l'évaluation d'un terrain vague en projetant une subdivision hypothétique de lots sur l'emplacement et en évaluant ce dernier par le calcul du profit net pouvant résulter de ce lotissement anticipé. »¹⁰

« La méthode de lotissement consiste à projeter un lotissement hypothétique à partir d'une terre non subdivisée. »¹¹

La méthode de lotissement est utilisée pour évaluer de vastes terrains ayant un potentiel d'aménagement imminent et lorsqu'on ne dispose pas de données du marché.

• **CHOIX DE LA MÉTHODE**

La méthode de répartition ou de soustraction ne sert souvent que de moyen de vérification, et il peut être nécessaire de rechercher une confirmation additionnelle par l'utilisation de la méthode de comparaison. La méthode du revenu résiduaire est d'application difficile et délicate et, en général, n'est utilisée que pour des immeubles à revenus. La méthode de lotissement devrait être utilisée seulement lorsqu'il est impossible de recourir à la méthode de comparaison ou lorsque cette dernière entraîne des résultats peu probants.

Lorsqu'on dispose de suffisamment de données comparables sur le marché, la méthode de comparaison (moyen de preuve directe) se révèle la preuve par excellence dans la recherche de la valeur marchande la plus probable. On trouvera aux pages suivantes, l'analyse de la valeur du terrain selon la méthode de comparaison.

• **DURÉE DE VIE ÉCONOMIQUE**

L'immeuble à l'étude est actuellement vacant, la qualité de l'immeuble est bonne et nous considérons que sa durée de vie économique est de 35 ans.

10 Ministère des Affaires municipales, Principes et concepts généraux en évaluation foncière, Réimpression 1987, Volume I, p. 8/2.

11 Desjardins, Jean-Guy, Traité de l'évaluation foncière, 1992, p.157.

APPLICATION DE LA MÉTHODE DU COÛT

• CONCLUSION DE LA VALEUR PAR LA MÉTHODE DU COÛT

Valeur du terrain		
126 254 pieds carrés		5 681 430 \$
Bâtiment		
Coût de remplacement neuf		
(85 840 pieds carrés @ 158,00\$/pied carré)	15 279 520 \$	
Désuétude économique de 20%	(3 055 904 \$)	
Valeur contributive des améliorations d'emplacement	<u>200 000 \$</u>	
Total :		18 105 046 \$
Arrondi à :		18 105 000 \$
(DIX-HUIT MILLIONS CENT CINQ MILLE DOLLARS)		

• INTRODUCTION

La « **méthode du revenu** » reflète très bien l'attitude d'un investisseur qui acquiert un immeuble en fonction du rendement le plus probable qu'il s'attend à recevoir de son investissement initial. Elle consiste donc à capitaliser le revenu net normalisé d'un immeuble au taux provenant du marché afin d'en indiquer la valeur marchande. En se basant sur le principe d'anticipation, il s'agit de rechercher le prix le plus probable que paierait un investisseur, compte tenu du revenu net et du taux de rendement qu'il anticipe recevoir du capital investi. Cette méthode est reconnue par les principaux intervenants comme étant la plus indicative et la plus représentative du comportement des acheteurs et des vendeurs en autant qu'elle soit développée selon les règles de l'art et fondée sur des données soutirées du marché immobilier.

Il est reconnu que les acheteurs potentiels fonderont leurs négociations et établiront un prix d'acquisition en fonction du revenu net d'exploitation anticipé d'un immeuble et du rendement requis pour satisfaire un placement en capital dans le domaine immobilier. Ainsi, la valeur marchande de cet immeuble sera directement reliée à sa capacité de générer des revenus nets, à court et à long terme.

Dans les sections qui suivent, la méthode du revenu est présentée de façon ordonnée pour que le lecteur puisse comprendre les procédures et les philosophies adoptées. Globalement, le processus d'évaluation d'une propriété à revenus telle que celle à l'étude peut se diviser en quelques étapes, soit :

- ◆ Enquêter et analyser le marché ;
- ◆ Mesurer le revenu brut potentiel de l'immeuble étudié ;
- ◆ Prévoir une provision pour vacances et pour mauvaises créances afin d'obtenir le revenu net effectif ;
- ◆ Estimer et déduire les dépenses d'opération annuelles normalisées ;
- ◆ Quantifier le revenu net normalisé ;
- ◆ Choisir et appliquer une ou des méthodes d'actualisation pour obtenir une ou des indications de valeur ;
- ◆ Énoncer l'indication de la valeur marchande de la propriété en actualisant le revenu net normalisé.

• **ANALYSE DES REVENUS ET DES DÉPENSES**

Le revenu net à actualiser en valeur marchande est généralement le revenu net d'exploitation ou le flux d'encaisse avant impôt. Le revenu net d'opération se définit comme étant le montant résiduel des revenus de toute provenance, déduction faite des frais d'exploitation relatifs à la production de ce revenu, c'est-à-dire à l'exploitation de l'immeuble. Les revenus et dépenses qui ne sont pas considérés dans l'estimation du revenu net d'opération comprennent les revenus d'intérêts et autres revenus non immobiliers de même que les frais d'intérêts sur les emprunts, les taxes sur le capital et place d'affaires, les dividendes, l'amortissement des dépenses en capital, les réserves extraordinaires, l'intérêt sur les liquidités réinvesties, etc. Alors que ces revenus et dépenses sont légitimes dans l'estimation du revenu net imposable pour les individus, corporations, sociétés, etc., qui possèdent l'immeuble, ils ne sont pas considérés dans la formulation du revenu net d'opération, base sur laquelle les propriétés à revenus se transigent normalement.

Lorsque les propriétés sont financées, le coût annuel du service de la dette est occasionnellement déduit du revenu net d'opération pour ainsi obtenir le flux d'encaisse (rendement sur équité). Ce coût annuel du service de la dette inclut le remboursement annuel des intérêts et du capital ainsi que toute participation (lorsqu'il y a lieu) sous forme d'intérêts additionnels associés à ce financement. Pour les fins de cette présente étude, la propriété a été évaluée en prenant pour hypothèse qu'elle serait vendue sur une base au comptant. Lorsque requis, un ajustement sera ensuite effectué afin de tenir compte d'un avantage ou désavantage de financement particulier.

APPLICATION DE LA MÉTHODE DU REVENU

• **VALEUR LOCATIVE**

Afin de valider les baux qui seront en vigueur pour l'immeuble sujet et le loyer paritaire du sujet, nous avons recensé plusieurs loyers comparables dans le secteur comme vous trouverez dans le tableau ci-dessous.

LOYERS PARITAIRES DES LOYERS INDUSTRIELS

RÉF. N°	ADRESSE VILLE	SITE / QUALITÉ	PÉRIODE	CONDITIONS DU BAIL				SUPERFICIE TOTALE (pi car.)	REMARQUES
				LOYER (pi car.) annuel	BASE	LOYER (pi car.) annuel	BASE		
1	310 rue Ness Montréal (Saint-Laurent)	similaire Supérieur	à louer	22.34 \$/pi car. 270,090.60 \$	Brut	17.00 \$/pi car. 205,530.00 \$	Net net	12,090 pi car.	Entreposage
2	9400 Henri-Bourassa O. Montréal (Saint-Laurent)	similaire similaire	à louer			16.00 \$/pi car. 338,288.00 \$	Net net	21,143 pi car.	Entreposage
3	617 Montée de Liesse Montréal (Saint-Laurent)	similaire similaire	en vigueur	11.63 \$/pi car. 67,200.00 \$	Brut			5,779 pi car.	Entreposage
4	3257 boul. Pitfield Montréal (Saint-Laurent)	similaire similaire	en vigueur			11.67 \$/pi car. 60,000.00 \$	Net net	5,141 pi car.	Entreposage
5	4454 Garand Montréal (Saint-Laurent)	similaire similaire	en vigueur	18.81 \$/pi car. 196,489.26 \$	Brut	13.00 \$/pi car. 135,798.00 \$	Net net	10,446 pi car.	Entreposage
6	4095 Griffith Montréal (Saint-Laurent)	similaire inférieur	en vigueur			9.50 \$/pi car. 278,863.00 \$	Net net	29,354 pi car.	Entreposage
7	666 montée de Liesse Montréal (Saint-Laurent)	similaire inférieur	à louer			12.00 \$/pi car. 764,412.00 \$	Net net	63,701 pi car.	Entreposage
8	378 Mc Arthur Montréal (Saint-Laurent)	similaire inférieur	à louer			15.00 \$/pi car. 269,685.00 \$	Net net	17,979 pi car.	Entreposage
9	2555 boul. Pitfield Montréal (Saint-Laurent)	similaire similaire	en vigueur			14.50 \$/pi car. 1,438,632.00 \$	Net net	99,216 pi car.	Entreposage
10	4110 Seré Montréal (Saint-Laurent)	similaire similaire	en vigueur	13.38 \$/pi car. 230,805.00 \$	Brut			17,250 pi car.	Entreposage Pour sous-location

• **ANALYSE DE LA VALEUR LOCATIVE**

Attendu que : nous avons recensé plusieurs baux en vigueur pour des immeubles locatifs à Ville Saint-Laurent

Attendu que : nous sommes d'avis que les loyers émis dans le présent dossier son représentatif du marché de Ville Saint-Laurent

- **ANALYSE DES DÉPENSES D'OPÉRATION POUR L'IMMEUBLE**
- **PROVISION POUR VACANCES ET MAUVAISES CRÉANCES**

En date de la présente analyse, nous croyons que la demande est bonne dans ce secteur pour le type d'immeuble en cause tenant compte de la qualité du bâtiment sujet. Considérant ces faits, nous sommes d'opinion de retenir un taux de 3% annuellement afin de tenir compte de la provision pour vacances et mauvaises créances.

- **FRAIS D'EXPLOITATION**
- **TAXES MUNICIPALES ET SCOLAIRE**

En fonction du loyer retenu, nous considérons que ces dépenses sont à la charge des locataires.

- **ASSURANCES**

Nous allons retenir un taux de 3% du revenu brut effectif à ce poste de dépense.

- **ÉLECTRICITÉ ET CHAUFFAGE**

En fonction du loyer retenu, nous considérons que ces dépenses sont à la charge des locataires.

- **ENTRETIEN ET RÉPARATION**

Nous allons retenir un taux de 2% du revenu brut effectif à ce poste de dépense.

- **FRAIS DE GESTION**

Nous allons retenir un taux de 3% du revenu brut effectif à ce poste de dépense.

- **RÉSERVE STRUCTURALE**

Nous allons retenir un taux de 2% du revenu brut effectif à ce poste de dépense.

APPLICATION DE LA MÉTHODE DU REVENU

• ANALYSE DES REVENUS BRUTS POTENTIELS

80 Stinson, Ville Saint-Laurent

Revenus bruts potentiel (basé sur le revenu économique)

Adresse	Type	Superficie	Taux unitaire	Loyer mensuel	Base	Rev. Annuel
80 Stinson	Bâtisse	85,840 pi car.	16.00 \$ / pi car.	114,453.33\$ / mois	Triple nette	1,373,440.00\$
	Total des RBP					1,373,440\$
	Réserve pour vacances et mauvaises créances				3.00%	41,203\$
	Revenus bruts effectifs					1,332,237\$

Dépenses d'exploitation (estimé)

Taxes foncières (estimé)		Locataire
Taxes scolaires (estimé)		Locataire
Assurances (estimé)	3.00% du R.B.E	39,967\$
Énergie		Locataire
Publicité	1.00% du R.B.E	13,322\$
Déneigement (estimé)		Locataire
Gazon (estimé)		Locataire
Collecte des ordures		Locataire
Conciergerie extérieure		Locataire
Entretien et réparations (estimé)	2.00% du R.B.E	26,645\$
Gestion (estimé)	3.00% du R.B.E	39,967\$
Réserve structurale (estimé)	2.00% du R.B.E	26,645\$
Total des dépenses d'opération		146,546\$ 11.00% 146,546\$

Revenus net d'opération 1,185,691\$

Calcul du taux global d'actualisation

Méthode hypothèque mise de fonds

Hypothèque	70.00% taux	6.500% / 5 ans / 20 ans
	0.7 X	0.088859869 = 0.0622
mise de fond	0.3 X	0 = 0.0000
		0.0622
		6.22%

1,185,691\$ = 19,061,967\$
6.22%

Arrondi 19,062,000\$

Indication de la valeur par la méthode du revenu 19,062,000\$

• INTRODUCTION

La « **méthode de comparaison** » consiste à estimer le prix de vente le plus probable d'un immeuble en le comparant à d'autres de même type. Cette méthode est une preuve directe du marché. Elle se révèle un moyen par excellence pour évaluer une propriété. Elle tient compte des caractéristiques, des conditions et des tendances du marché immobilier.

Lorsque les ventes sont suffisamment comparables, les données du marché fournissent un ensemble de preuves attestant les motivations et réactions des acheteurs et des vendeurs.

« Fondamentalement, la technique de comparaison repose sur le principe de substitution qui veut qu'un acheteur avisé ne paiera pas plus pour un immeuble qu'il ne paierait pour un autre immeuble offrant les mêmes caractéristiques. C'est ainsi que les immeubles qu'on retient pour établir la comparaison doivent être similaires dans l'essentiel de l'immeuble à évaluer. Ils doivent représenter des unités économiques semblables. L'évaluateur ne doit pas seulement prendre note des ressemblances, mais également des dissemblances; il se place ainsi dans la position d'un acheteur ou d'un vendeur typique qui scrute le marché à la recherche de renseignements pertinents lui permettant d'obtenir le meilleur prix. »¹²

Afin d'appliquer la méthode de comparaison, l'évaluateur doit suivre un cheminement lui permettant d'effectuer le travail, étape par étape, pour finalement obtenir une indication de la valeur marchande du bien en cause. Les principales étapes de ce cheminement sont les suivantes :

- ◆ Relever les ventes de propriétés comparables qui se sont effectuées dans le secteur et en faire la documentation;
- ◆ Vérifier la pertinence des données et caractéristiques des propriétés comparables;
- ◆ Analyser les données en fonction de leur comparabilité avec la propriété sujette et les retenir seulement en fonction de leur pertinence;
- ◆ Établir des facteurs de rajustement (en dollars ou pourcentage) permettant de rajuster les propriétés comparables à la propriété sujette;
- ◆ À partir des données rajustées, formuler une opinion de la valeur marchande de l'immeuble sous étude.

Le mécanisme des rajustements repose principalement sur le principe de contribution, c'est-à-dire, la mesure de la valeur des transactions comparables en compensant les similitudes et les différences de ceux-ci de façon à en extraire un chiffre qui traduise le prix de vente probable du bien faisant l'objet de l'expertise.

12 Ministère des Affaires municipales, Principes et concepts généraux en évaluation foncière, Réimpression 1987, Volume I, p. 9/2.

APPLICATION DE LA MÉTHODE DE COMPARAISON

DONNÉES SUR LES PROPRIÉTÉS COMPARABLES	SUJET	VENTE #1	VENTE #2	VENTE #3	VENTE #4
ADRESSE (numéro)	80	81	500-600	4,700	8,500
RUE	Stinson	Hymus	Wright	du Bois-Franc	Henri-Bourassa
VILLE	Ville Saint-Laurent	Pointe-Claire	Ville Saint-Laurent	Ville Saint-Laurent	Ville Saint-Laurent
PRIX DE VENTE		13,500,000 \$	12,000,000 \$	12,800,000 \$	9,965,300 \$
DATE DE VENTE		08-01-2023	01-02-2024	24-04-2023	9-05-2023
DÉLAI DE VENTE (en jours)		34	260	N/D	N/D
LOTS	6,034,800	2,528,859	2,189,477	1,164,153	1,901,436
FRONTAGE (pieds)	235.89	irr.	irr.	277.00	250.00
SUPERFICIE DU TERRAIN (pieds carré)	126,254.00	131,891.00	81,283.00	115,844.00	99,958.00
ÉVALUATION MUNICIPALE	2023-2024-2025	2023-2024-2025	2023-2024-2025	2023-2024-2025	2023-2024-2025
ÉVALUATION DU TERRAIN	2,932,300\$	2,450,600\$	1,706,600\$	2,647,500\$	2,284,500\$
TOTAL ÉVALUATION	5,017,200\$	5,513,400\$	5,374,000\$	7,451,600\$	4,100,600\$
SUPERFICIE DU BÂTIMENT (pieds carré)	85,840.00	52,590.00	57,645.00	59,301.00	33,821.00
ZONAGE	Commercial-Industrie	Commercial-Industrie	Commercial-Industrie	Commercial-Industrie	Commercial-Industrie
PAREMENT EXTÉRIEUR	Acrylique et acier	Briques	Briques	Briques	Briques
NOMBRE D'ÉTAGES	2 étages	1 étage	1 étage	1 étage	1 étage
ANNÉE DE CONSTRUCTION	1965	1974	1978	1987	1979
ÂGE EFFECTIF	2000	1990	1990	2000	1990
ÉTAT DU BÂTIMENT	Moyen-Bon	Moyen	Moyen	Moyen-Bon	Moyen-Bon
UTILISATION	Vacant	Vacant	Vacant	Entrepôt	Entrepôt
RÉNOVATIONS	Agrandissement	Mineure	Mineure	Mineure	Mineure
BÂTIMENT SECONDAIRE	Aucun	Aucun	Aucun	Aucun	Aucun
REMARQUES					
AJUSTEMENTS:					
TEMPS		0\$	0\$	0\$	0\$
DÉPRÉCIATION FONCTIONNELLE DU SUJET		0\$	0\$	0\$	0\$
TERRAIN		(253,700\$)	2,023,700\$	1,047,600\$	1,183,300\$
SUPERFICIE DU BÂTIMENT/NOMBRE D'ÉTAGE		4,460,600\$	3,727,600\$	3,031,000\$	7,394,200\$
QUALITÉ DE CONSTRUCTION		100\$	0\$	0\$	0\$
ANNÉE DE CONSTRUCTION/ÂGE EFFECTIF/CONDITION		720,300\$	795,600\$	0\$	520,500\$
GARAGE ATTACHÉ, DÉTACHÉ, AU SOUS-SOL		0\$	0\$	0\$	0\$
FONDATION ET SOUS-SOL		0\$	0\$	0\$	0\$
AMÉLIORATIONS D'EMPLACEMENT		0\$	50,000\$	50,000\$	50,000\$
AUTRES		(162,300\$)	(236,500\$)	(166,200\$)	(112,500\$)
% D'AJUSTEMENT DES VENTES		26.09%	34.64%	23.64%	47.55%
PRIX DE VENTE AJUSTÉ		18,265,000\$	18,360,400\$	16,762,400\$	19,000,800\$

Conclusion de la valeur marchande: 18 100 000 \$

- **CONCLUSION DE LA MÉTHODE DE COMPARAISON**

Nous avons recensé 4 ventes d'immeuble comparable vendues dans la dernière année. Trois d'entre elles sont localisées à Ville Saint-Laurent.

L'immeuble à l'étude est vacant depuis plusieurs années, nous avons donc recensé parmi les 4 ventes, 2 immeubles vacants (#1 et #2). Une fois ces deux ventes analysées et les ventes #3 et #4, nous sommes en mesure de conclure que le fait d'avoir un immeuble vacant dans ce secteur n'a pas d'impact sur la valeur marchande.

En fonction des éléments ci-haut mentionnés, nous sommes d'avis que les ventes comparables sont tout-à-fait représentatives du marché de ce type d'immeuble au Québec actuellement et que la valeur marchande par la méthode de comparaison est de 18 100 000 \$.

CORRÉLATION

Afin d'estimer la valeur marchande la plus probable de l'immeuble à l'étude, nous avons appliqué trois méthodes d'évaluation dont les résultats sont les suivants:

MÉTHODE DU COÛT	: 18 105 000 \$
MÉTHODE DU REVENU	: 19 062 000 \$
MÉTHODE DE COMPARAISON	: 18 100 000 \$

La « **méthode du coût** » réfère à la valeur physique de l'immeuble (terrain et composantes), sans toutefois considérer son potentiel locatif et les revenus générés. Cette approche repose principalement sur le principe de substitution, lequel veut qu'un acheteur informé ne paiera pas plus pour une propriété que le coût requis pour en produire une semblable. Cette première méthode est habituellement la référence pour un propriétaire occupant.

La « **méthode du revenu** » consiste à capitaliser le revenu net annuel potentiel généré par un immeuble pour ainsi en estimer la valeur marchande. Cette méthode est la plus fiable pour évaluer une propriété à revenus. Elle est certainement la plus utilisée des trois méthodes d'évaluation par les investisseurs pour déterminer la valeur marchande d'une propriété à revenus.

La « **méthode de comparaison** » est généralement une approche pertinente quant à la détermination de la valeur marchande d'une propriété industrielle telle que l'immeuble sujet, lorsque la qualité et la quantité des comparables sont suffisantes, afin de bien cerner la valeur marchande de la propriété à l'étude. L'impact des tendances de valeur des propriétés comparables récemment vendues ne peut qu'influencer davantage la prise de décision des investisseurs. Cette méthode qui est un moyen de preuve direct est très représentative lorsqu'un nombre suffisant de propriétés comparables est recueilli. Nos recherches nous ont permis de retracer et analyser une quantité raisonnable de ventes comparables au sujet, et ainsi d'effectuer une analyse de ces transactions.

En conclusion, en tenant compte des recherches et analyses effectuées dans l'application des trois (3) méthodes d'évaluation et de la qualité des informations obtenues, nous sommes d'opinion de retenir les indications de la valeur fourni par la méthode du revenu et la méthode de comparaison comme étant celle reflétant le plus la réalité du marché immobilier.

Nous estimons donc la valeur marchande de l'immeuble sous étude en date du **26 janvier 2024** à :

18 600 000 \$

(DIX HUIT MILLIONS SIX CENT MILLE DOLLARS)

Nous, soussignés, certifions que, autant que nous sachions:

- Les faits énoncés dans le présent rapport d'évaluation sont vrais et exacts;
- Les analyses, opinions et conclusions présentées ne sont limitées que par les hypothèses et les restrictions indiquées, et ce sont là mes propres analyses, opinions et conclusions neutres et objectives;
- Nous n'avons aucun intérêt personnel présent ou à venir dans le bien immobilier faisant l'objet du présent rapport d'évaluation, et nous n'avons aucun intérêt personnel ou préjugé en ce qui concerne les parties en cause;
- Nous avons rédigé nos analyses, opinions et conclusions, de même que le présent rapport conformément aux règles uniformes de pratique professionnelle en matière d'évaluation;
- L'utilisation du présent rapport d'évaluation est régie par les normes et exigences de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec, en regard du processus de révision par les autorités compétentes concernées;
- ALEXANDRE LAUZON, DAR a effectué une inspection personnelle du bien immobilier faisant l'objet du présent rapport d'évaluation;
- Les honoraires qui me seront versés ne sont pas conditionnels à la déclaration d'une valeur préétablie ou d'une valeur qui aide la cause du mandataire ou tout autre partie, du montant de l'estimation de la valeur, à l'atteinte d'un résultat spécifié, ou à la réalisation d'un événement ultérieur;

RACHEL HÉBERT LEBLANC, B.A.A., É.A.

La présente évaluation est assujettie aux conditions limitatives suivantes :

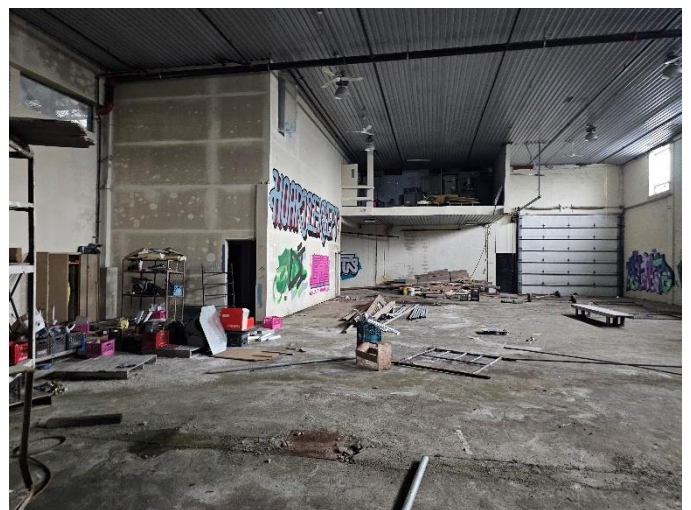
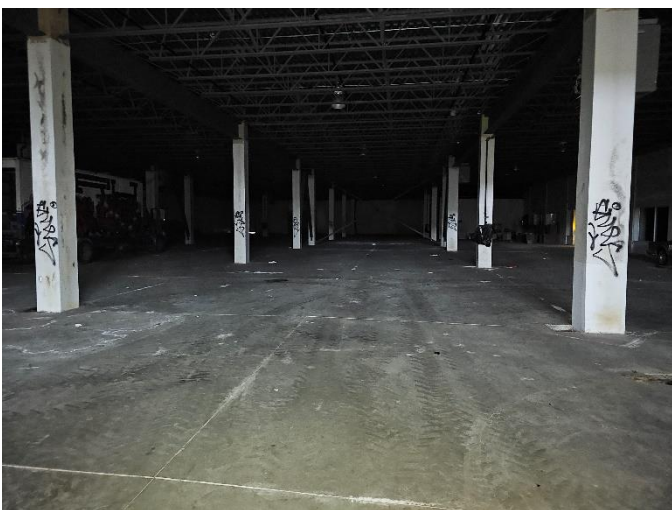
1. Les descriptions légales sont présumées exactes. L'évaluateur n'assume aucune responsabilité quant aux éléments de nature légale, ni n'exprime une opinion en regard des titres de propriété impliqués, et déclare ne pas détenir de compétences spécifiques dans ce domaine. Les titres sont donc présumés être bons et valables aux fins de vente et/ou disposition.
2. À moins d'indication contraire, le présent rapport ne tient compte d'aucun démembrement du droit réel de propriété de l'immeuble à l'étude. Toutes hypothèques, liens ou obligations affectant l'immeuble, balance de prix de vente ou autres, n'ont pas été considérés.
3. Les croquis, plans et photos montrés à l'intérieur du présent rapport sont présentés afin d'aider le lecteur à visualiser l'immeuble, et ne sont pas nécessairement à l'échelle.
4. Les informations, estimés et opinions fournis à l'évaluateur, et inclus au présent rapport, ont été obtenus des gestionnaires et/ou représentants. Les données du marché ont été obtenues en partie de différentes sources dont la municipalité, d'agents et courtiers immobiliers, et autres sources généralement jugées fiables.
5. Les ajustements aux ventes et/ou loyers comparables retenus reflètent notre appréciation de l'amplitude globale des ajustements appropriés afin d'arriver à une indication de valeur de l'immeuble sous-étude. Ils ne doivent être perçus comme ayant pour but de laisser supposer que des comparables spécifiques sont utilisées afin d'appuyer de tels ajustements.
6. Aucune étude d'ingénierie et/ou d'architecture, rapport d'arpentage, analyse de sol et/ou environnementale n'a été effectuée dans le cadre de réalisation du présent mandat, et nous n'assumons aucune responsabilité en regard de ces questions. La description de la condition physique des aménagements est fondée sur une inspection visuelle seulement, et il est présumé qu'il n'existe pas de vices cachés ou conditions particulières pouvant affecter la valeur. Les dimensions et superficies ont été obtenues de sources extérieures ou par le biais d'une enquête sur le terrain, et sont par conséquent sujets à caution.
7. Il est présumé qu'il n'y a pas de problème apparent et/ou caché en regard de la condition du sol et/ou de la structure, le cas échéant, qui pourrait avoir un impact potentiel sur la valeur.
8. Il est présumé que toutes les lois, exigences environnementales, de même que tous les règlements et restrictions touchant l'usage, le zonage, le bâtiment et la construction, qu'ils soient de niveau fédéral, provincial ou municipal, sont respectés, à moins qu'une ou plusieurs mentions de nature dérogatoire ne soient indiquées au présent rapport. De plus, il est également présumé que tous les permis, licences, consentements, ou autorisation administrative et/ou législative requise auprès des autorités fédérales, provinciales, municipales et/ou d'organismes privés, ont été ou peuvent être obtenus ou renouvelés aux fins des usages considérés en regard de la valeur estimée.
9. Il est présumé que l'utilisation actuelle du terrain et des aménagements est faite à l'intérieur des lignes et bornes de la propriété telle que décrite, et qu'il n'y a pas d'empiétement et/ou de vues illégales, à moins d'indication spécifique au présent rapport.

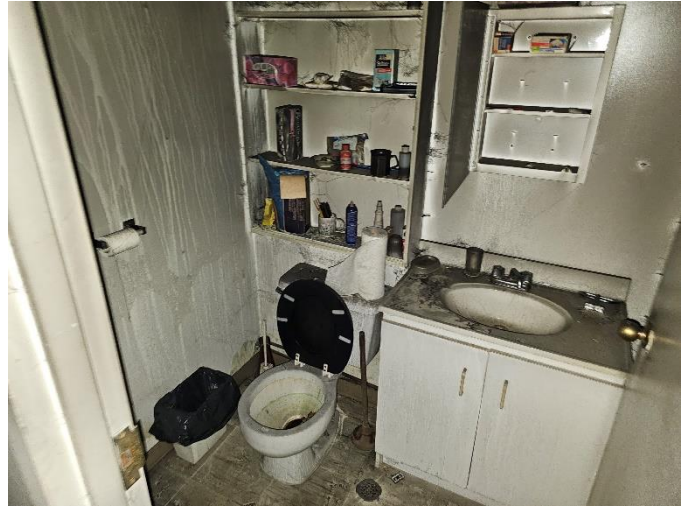
10. La divulgation du contenu du présent rapport est assujettie aux normes et règlements des organismes professionnels d'évaluation auxquels l'évaluateur est affilié et membre en règle.
11. La possession de ce rapport, ou d'une copie, ne permet pas pour autant le droit de publication, et celui-ci ne peut être utilisé pour des fins autres que celle indiquée par quiconque sauf le client, sans le consentement écrit de l'évaluateur ou du client, et à la seule condition d'être correctement indiquée et commentée, dans son entier. Aucun changement ne pourra être apporté au présent rapport, si ce n'est par l'évaluateur et/ou un représentant autorisé de la firme d'évaluateurs agréés Racicot et Associés. L'évaluateur ne pourra être tenu responsable si de tels changements étaient apportés au rapport.
12. Le contenu du présent rapport ne pourra, ni en partie, ni en totalité, être divulgué au public sous forme d'annonces publicitaires, relations publiques, nouvelles, ventes ou via tout autre média, sans l'approbation et le consentement écrit de la firme Racicot et Associés.
13. Aucune responsabilité et/ou obligation n'est assumée envers un tiers. Advenant le cas où le rapport serait détenu par quelqu'un autre que le client, le client devra faire part à ce tiers des hypothèses générales et conditions limitatives du mandat et des instructions qui y étaient rattachées. L'évaluateur n'est pas physiquement, financièrement et/ou légalement responsable pour tout déboursier nécessaire à la découverte ou correctifs de toutes déficiences affectant l'immeuble sous quelques formes que ce soit.
14. La réception et/ou l'utilisation du présent rapport par le client ou une tierce partie implique le consentement quant aux présentes conditions. **LA RESPONSABILITÉ DE L'ÉVALUATEUR N'EST ENGAGÉE QU'ENVERS LE CLIENT/MANDATAIRE SEULEMENT, EXCLUANT TOUT AUTRE UTILISATEUR OU TIERCE PARTIE.**
15. Ce rapport d'évaluation a été préparé par la firme d'évaluateur agréés Racicot et Associés, pour le seul bénéfice et à l'usage du client et/ou représentants. Toutes informations et conclusions contenues au présent rapport ne peuvent être retenues comme telles, sans vérification diligente, par toutes personnes physiques ou morales autres que le client et/ou représentants.
16. La répartition de la valeur totale contenue dans ce rapport, tant pour le terrain que pour le(s) bâtiment(s), ne s'applique seulement qu'en conformité avec le programme d'utilisation qui y est mentionné. Les valeurs séparées, soit pour le terrain, soit pour le(s) bâtiment(s), ne doivent pas être utilisées en conjoncture avec tout autre rapport d'évaluation.
17. À moins d'indication contraire, la présente évaluation ne prend aucunement en considération la présence possible d'amiante et/ou de toutes matières toxiques dont l'enlèvement serait éventuellement nécessaire et/ou qui pourrait affecter la valeur et la mise en marché de la propriété à l'étude.
18. Les droits de propriété évalués excluent tout droit minier.
19. Cette évaluation est établie d'après les devises canadiennes actuelles.

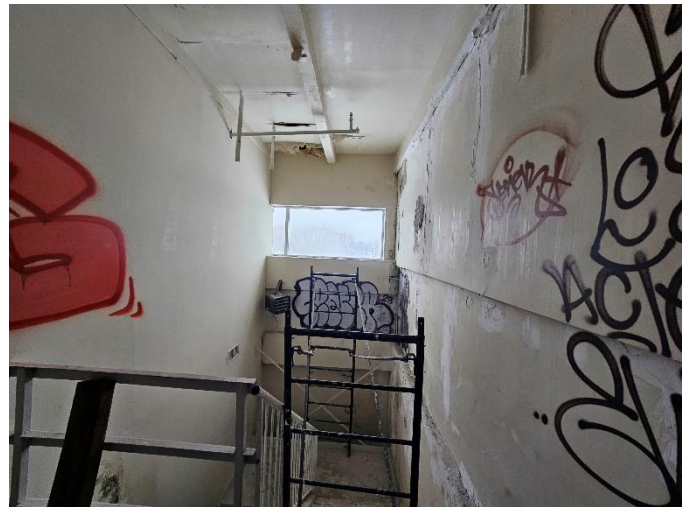
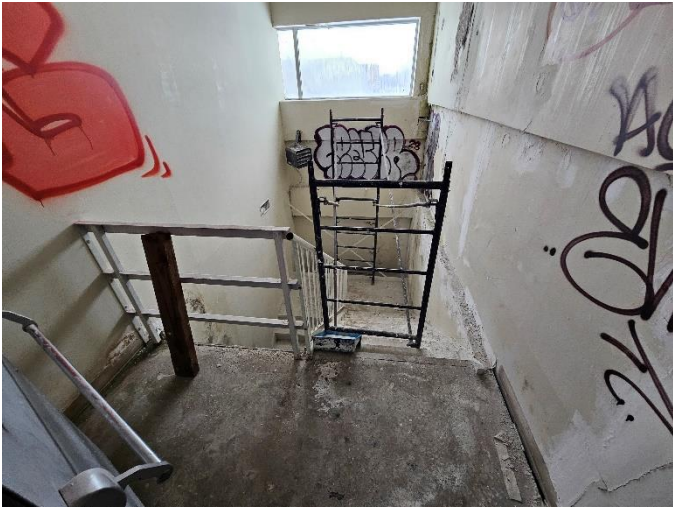
ANNEXE A

. Photographie de l'immeuble









ANNEXE B

. Fiches des ventes comparables



13 500 000 \$ + TPS/TVQ

81 Boul. Hymus
Pointe-Claire
H9R 1E2
Région Montréal
Quartier Centre Est
Près de Parc industriel

Genre de propriété	Industrielle	Année de construction	1974
Style	Bâtisse	Date de livraison prévue	
Type de copropriété		Devis	
Utilisation de la propriété	Industrielle et bureaux	Déclaration de copropriété	
Type de bâtiment	Isolé (détaché)		
Nombre total d'étages			
Dimensions du bâtiment		Cotisation spéciale	
Sup. habitable		Procès-verbal	
Superficie du bâtiment	52 590 pc	États financiers	
Dimensions du terrain		Règlements de l'immeuble	
Superficie du terrain	131 891 pc	Assurance de l'immeuble	
Cadastre de l'immeuble	2528859	Carnet d'entretien	
Cadastre parties communes		Assurance du syndicat	
Possibilité d'échange		Études de fonds de prévoyance	
Zonage	Industriel	Reprise/Contrôle de justice	Non
Genre d'exploitation	Entreposage, Grossiste, Manufacture	Certificat de localisation	Non
Genre de commerce		Numéro de matricule	
		Date ou délai d'occupation	30 jours PA/PL acceptée
		Signature de l'acte de vente	30 jours PA/PL acceptée
		Date de vente	2023-01-08
		Sup. vendue	52 590 pcà256,70 \$/pc

Évaluation (municipale)		Taxes (annuelles)		Énergie (annuelle)	
Année	2022	Municipale	127 758 \$ (2022)	Électricité	
Terrain	2 450 600 \$	Scolaire	3 295 \$ (2022)	Mazout	
Bâtiment	3 062 800 \$	Secteur		Gaz	
		Affaire			
		Eau			
Total	5 513 400 \$	Total	131 053 \$	Total	

Utilisation de l'espace - Superficie disponible de 52 590 pc			
Type	Industriel	Loyer mensuel	Inclus selon bail
Numéro d'unité	81	Type de bail	
Raison sociale		Valeur locative	Exclus selon bail
Superficie	52 590 pc	Option de renouv. du bail	
Bail	Vacant	Vente d'entreprise	
Franchise		En exploitation depuis	
		Option renouv. franchise	

Caractéristiques

Système d'égouts	Municipalité	Commodités - Unité/propr
Approvisionnement eau	Municipalité	Chargement
Fondation		Appareils loc. (mens.)
Revêtement de la toiture		Stat. cadastré (incl. prix)
Revêtement		Stat. cadastré (excl. prix)
Plancher séparateur		Stat. (total)
Fenestration		Allée
Énergie/Chauffage		Terrain
Mode chauffage		Particularités du site
Sous-sol		Proximité
Rénovations		Étude environnementale
Eau (accès)		Garage
Adapté pers. mobilité réduite		

Inclusions

Exclusions

Remarques

Rare opportunité d'acheter un bâtiment de 52 590 pi.ca. propriété à Pointe-Claire sur 131 891 pi.ca. de terrain. Bureau au rez-de-chaussée : 6 490 pi.ca. Superficie mezzanine : 2 150 pi2 Superficie de l'entrepôt : 43 950 pi.ca. Superficie totale : 52 590 pi.ca. Hauteur libre : 18' & 20' Portes niveau camion : 4 Portes drive-in : 1

Addenda

*AVIS: Les informations fournies sont basées sur des sources considérées fiables, sans garantie d'exactitude. Aucune responsabilité et / ou garantie n'est assumée par le courtier. Ce document est uniquement destiné à des fins d'information et est soumis à des erreurs, modifications et omissions. L'acheteur / locataire est encouragé à faire une vérification diligente avant de conclure un contrat d'acquisition ou de location. Il ne s'agit pas d'une offre ou d'une promesse de vente / location pouvant lier le vendeur / bailleur à l'acheteur / locataire, mais plutôt une invitation à soumettre de telles offres ou promesses. Toute vente est effectuée sans garantie légale.

Vente sans garantie légale de qualité, aux risques et périls de l'acheteur

Déclaration du vendeur	Non
------------------------	-----

Propriétaire

9412-4344 QUÉBEC INC. (A)
81 Hymus, Boul.
Pointe-Claire H9R 1E2

Représentant

La présente ne constitue pas une offre ou une promesse pouvant lier le vendeur à l'acheteur, mais une invitation à soumettre de telles offres ou promesses.

Courtier(s) inscripteur(s)

TRIMONT
Agence immobilière
514-736-0511
info@trimontcanada.com
<https://www.trimontquebec.com>

Dimitri Mouhteros
Courtier immobilier commercial
514-736-0511
jmouhteros@trimontcanada.com
<https://www.trimontquebec.com>

TRIMONT
Agence immobilière
514-736-0511
info@trimontcanada.com
<https://www.trimontquebec.com>

Peter Mouhteros
Courtier immobilier résidentiel et commercial agréé DA
514-736-0511
pmouhteros@trimontcanada.com
<https://www.trimontquebec.com>

TRIMONT
Agence immobilière
514-736-0511
info@trimontcanada.com
<https://www.trimontquebec.com>

Germando Mazzotta, Courtier immobilier résidentiel et commercial
Germando Mazzotta Inc.
514-736-0511
gmazzotta@trimontcanada.com
<http://www.trimontquebec.com>

Courtier(s) collaborateur(s)

LES IMMOBILIERS RAMIER INC. / RAMIER
REALTY INC.
Agence immobilière
514-694-0002
info@ramier.ca
<http://www.ramier.ca>

Wei Wang inc.

Société par actions d'un courtier immobilier résidentiel et commercial
514-827-8899
8278899@gmail.com
<http://www.ramier.ca>

Partage de rétribution		Déclaration du courtier	Non
Vente	1 %	Contrat-Vente	00001
Location		Contrat-Location	
Rétrib. au renouv. bail		Inscription sur Internet	Oui
Autre information			
Date de signature du contrat	2022-12-05		
Date d'expiration	2023-06-30	Dernier prix	15 000 000 \$ + TPS/TVQ
Info Rendez-vous		Prix précédent	
		Prix original	15 000 000 \$ + TPS/TVQ
Info courtier collaborateur	Veuillez contacter le courtier inscripteur avant demande de visite . Veuillez noter que nos heures d'ouverture sont du lundi au vendredi de 9h00 à 17h00. Les demandes de renseignements ou de demande de visite en semaine après 17h00 ou le week-end sera traité le suivant jour ouvrable. Les visites ne sont pas possibles en semaine après 17h00 ni le week-end. Veuillez envoyer un e-mail pour une réponse la plus rapide. Il peut parfois y avoir un délai allant jusqu'à 24h pour recevoir une réponse.		



12 000 000 \$

500-600 Rue Wright
Montréal (Saint-Laurent)
H4N 1M6

Région Montréal
Quartier Autres
Près de
Parc industriel

Genre de propriété	Industrielle	Année de construction	1975
Style	Bâtisse	Date de livraison prévue	
Type de copropriété		Devis	
Utilisation de la propriété	Industrielle et bureaux	Déclaration de copropriété	
Type de bâtiment	Isolé (détaché)		
Nombre total d'étages			
Dimensions du bâtiment		Cotisation spéciale	
Sup. habitable		Procès-verbal	
Superficie du bâtiment	57 645 pc	États financiers	
Dimensions du terrain		Règlements de l'immeuble	
Superficie du terrain	81 283 pc	Assurance de l'immeuble	
Cadastre de l'immeuble	2189477	Carnet d'entretien	
Cadastre parties communes		Assurance du syndicat	
Possibilité d'échange		Études de fonds de prévoyance	
Zonage	Commercial, Industriel	Reprise/Contrôle de justice	Non
Genre d'exploitation		Certificat de localisation	Non
Genre de commerce		Numéro de matricule	
		Date ou délai d'occupation	30 jours PA/PL acceptée
		Signature de l'acte de vente	30 jours PA/PL acceptée
		Date de vente	2024-02-01
		Sup. vendue	

Évaluation (municipale)		Taxes (annuelles)		Énergie (annuelle)	
Année	2023	Municipale	123 097 \$ (2023)	Électricité	
Terrain	1 706 600 \$	Scolaire	3 211 \$ (2023)	Mazout	
Bâtiment	3 667 400 \$	Secteur		Gaz	
		Affaire			
		Eau			
Total	5 374 000 \$	Total	126 308 \$	Total	

Utilisation de l'espace - Superficie disponible de 57 645 pc			
Type	Industriel	Loyer mensuel	Inclus selon bail
Numéro d'unité		Type de bail	
Raison sociale		Valeur locative	Exclus selon bail
Superficie	57 645 pc	Option de renouv. du bail	
Bail	Vacant	Vente d'entreprise	
Franchise		En exploitation depuis	
		Option renouv. franchise	
	Type Industriel	Superficie	Hauteur libre

Caractéristiques

Système d'égouts	Municipalité	Commodités - Unité/propr
Approvisionnement eau	Municipalité	Chargement
Fondation		Appareils loc. (mens.)
Revêtement de la toiture		Stat. cadastré (incl. prix)
Revêtement		Stat. cadastré (excl. prix)
Plancher séparateur		Stat. (total)
Fenestration		Allée
Énergie/Chauffage		Terrain
Mode chauffage		Particularités du site
Sous-sol		Proximité
Rénovations		Étude environnementale
Eau (accès)		Garage
Adapté pers. mobilité réduite		

Inclusions

Exclusions

Remarques

57 645 spi2 - Emplacement de choix avec exposition corporative le long de l'autoroute 15 - Immeuble industriel et bureau avec 18 pieds de hauteur libre - Idéal pour les opérations légères de fabrication et de distribution

Addenda

Entrepôt 48,186 s.f.

Bureaux 9,459 s.f.

Emplacement Ideal

143,000 vehicules par jour

Important bassin de main d'oeuvre

Vente sans garantie légale de qualité, aux risques et périls de l'acheteur

Déclaration du vendeur

Non

Propriétaire

Représentant

5415 Cote de Liesse Investissement Ltee (A)
4150 Sherbrooke O, app. 300
westmount H3Z 1C2

La présente ne constitue pas une offre ou une promesse pouvant lier le vendeur à l'acheteur, mais une invitation à soumettre de telles offres ou promesses.

Courtier(s) inscripteur(s)

CBRE LIMITÉE
Agence immobilière
514-849-6000
renelevesque-reception@cbre.com
http://www.cbre.ca

Ryan Cymet, Courtier immobilier résidentiel et commercial
Services Immobiliers Ryan Cymet Inc
514-849-6000, 514-737-2403
ryan.cymet@cbre.com
http://www.cbre.ca

CBRE LIMITÉE
Agence immobilière
514-849-6000
renelevesque-reception@cbre.com
http://www.cbre.ca

Jean-Philippe Daunais, Courtier immobilier résidentiel et commercial agréé
Services Immobiliers Jean-Philippe Daunais Inc
514-849-6000, 514-737-4798
jp.daunais@cbre.com
http://www.cbre.ca

Courtier(s) collaborateur(s)

CBRE LIMITÉE
Agence immobilière
514-849-6000
renelevesque-reception@cbre.com
http://www.cbre.ca

Ryan Cymet, Courtier immobilier résidentiel et commercial
Services Immobiliers Ryan Cymet Inc
514-849-6000, 514-737-2403
ryan.cymet@cbre.com
http://www.cbre.ca

CBRE LIMITÉE
Agence immobilière
514-849-6000
renelevesque-reception@cbre.com
http://www.cbre.ca

Jean-Philippe Daunais, Courtier immobilier résidentiel et commercial agréé DA
Services Immobiliers Jean-Philippe Daunais Inc
514-849-6000, 514-737-4798
jp.daunais@cbre.com
http://www.cbre.ca

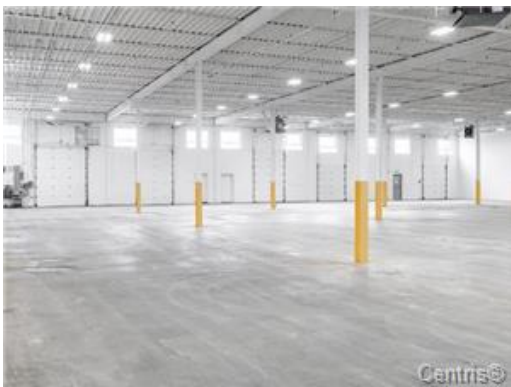
Partage de rétribution		Déclaration du courtier	
Vente	1 %	Contrat-Vente	Non
Location		Contrat-Location	46428
Rétrib. au renouv. bail	Oui	Inscription sur Internet	Oui
Autre information			
Date de signature du contrat	2023-05-17		
Date d'expiration	2024-02-29	Dernier prix	12 995 000 \$ + TPS/TVQ 16,00 \$/année/pc + TPS/TVQ (2023-08-11)
Info Rendez-vous	Avis de 24 heures minimum	Prix précédent	15 255 000 \$
Info courtier collaborateur	Pour plus d'information SVP appelez Ryan Cymet 514-702-0020	Prix original	15 275 000 \$



Photo aérienne



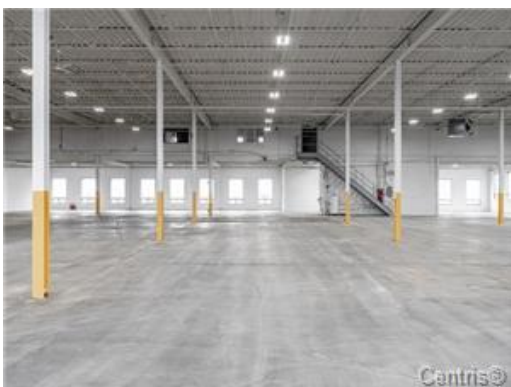
Face arrière



Entrepôt



Entrepôt



Entrepôt

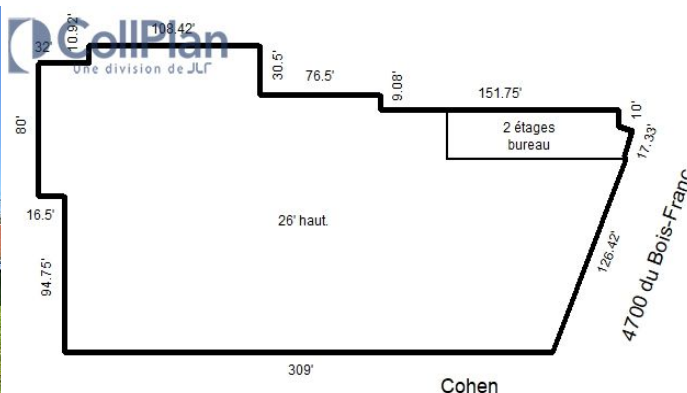


Bureau



Bureau

4700 CH DU BOIS-FRANC; SO Cohen MONTREAL H4S1A7
Arrondissement **SAINT-LAURENT**



Informations générales sur la transaction

Prix de vente 12 800 000 \$	Catégorie Industriel	Taux / Sup.bât. 215,85 \$/pi ²	Rev. brut annuel 0 \$	Type de propriété Industriel
% comptant 100 %	Type Vente	No transaction 27973389	M.R.B.	
% indivis 0 %	Date construction 1987	Date transaction 24 avril 2023		

Informations sur les parties

No de lot(s) 1164153

Voir acte

Titre -

Vendeur

VIMETAL INC. (DEIRDRA CORBER)
1255 RUE PEEL 1000
MONTREAL

Acheteur

14873661 CANADA INC. (DOMENIC PAPPADIA)
2150 RUE MACKAY 0100
MONTREAL

Historique Ventes

Données municipales

	Évaluation	Taux (/pi²)
Terrain	2 647 500 \$	22,85 \$
Bâtiment	4 804 100 \$	86,02 \$
Total	7 451 600 \$	133,43 \$

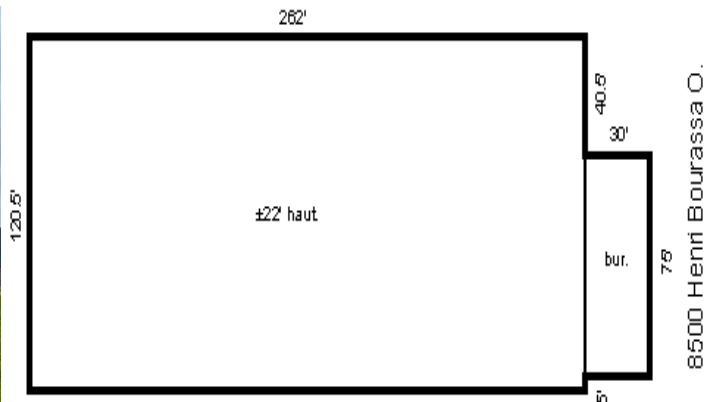
Données relevées

Aire au sol: 55 977,00 pi² **Nbre d'étages:** 1 et 2
Aire bureau(pi²): 6 648,00 **% bureau:** 11,21 %
Hauteur min.: 26,00 **Hauteur max.:** -

Analyse comparative des données

	Superficie (pi²) Terrain	Superficie (pi²) Bâtiment	Façade (pi) Terrain	Façade (pi) Bâtiment	Profondeur (pi) Terrain	Profondeur (pi) Bâtiment
Données JLR	115 844 pi ²	59 301 pi ²	-	185,7	-	368,7
Données municipales	115 844 pi ²	55 846 pi ²	277,4	-	390,4	-

8500 BOUL HENRI-BOURASSA O; Brabant Marineau >> Thimens MONTREAL H4S1P4
Arrondissement **SAINT-LAURENT**



Informations générales sur la transaction

Prix de vente 9 965 300 \$	Catégorie Industriel	Taux / Sup.bât. 294,65 \$/pi ²	Rev. brut annuel 0 \$	Type de propriété Industriel
% comptant 100 %	Type Vente	No transaction 28004806	M.R.B.	
% indivis 0 %	Date construction 1979	Date transaction 09 mai 2023		

Informations sur les parties

No de lot(s) 1901436

Voir acte



Titre -

Vendeur

2152-0143 QUEBEC INC. (STEPHANE FLORIAN)
8500 BOUL HENRI-BOURASSA O
MONTREAL H4S1P4

Acheteur

9486-0475 QUEBEC INC. (GURTEJPAL SINGH SHERGILL)
8562 BOUL PIE-IX 210
MONTREAL H1Z4G2

Historique Ventes

Données municipales

	Évaluation	Taux (/pi²)
Terrain	2 284 500 \$	22,85 \$
Bâtiment	1 816 100 \$	54,29 \$
Total	4 100 600 \$	122,59 \$

Données relevées

Aire au sol: 33 821,00 pi² **Nbre d'étages:** 1
Aire bureau(pi²): 2 250,00 **% bureau:** 6,65 %
Hauteur min.: 22,00 **Hauteur max.:** -

Analyse comparative des données

	Superficie (pi²)	Superficie (pi²)	Façade (pi)	Façade (pi)	Profondeur (pi)	Profondeur (pi)
	Terrain	Bâtiment	Terrain	Bâtiment	Terrain	Bâtiment
Données JLR	99 958 pi ²	33 821 pi ²	250,0	120,5	400,0	292,0
Données municipales	99 958 pi ²	33 450 pi ²	250,0	-	397,0	-

