



Du : 301 rue de la Corniche, St-Nicolas, G7A2Y3

Préparé le : 2016-01-26

Pour : Julie Villeneuve

L'analyse des propriétés vendues dans ce secteur nous amène à établir une fourchette de valeur variant entre **274 000\$** et **360 000\$** pour la propriété analysée.

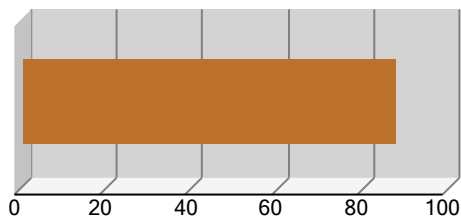
La médiane de la fourchette est de **317 356\$**.

L'écart-type moyen par rapport au prix de vente estimé est de $\pm 13,60\%$ dans le secteur pour ce type de propriété.

La valeur estimée du sujet tendra au prix minimum ou maximum de la fourchette dépendant de l'attrait et de l'entretien de l'immeuble au cours des années. La présente fourchette de valeurs est soumise aux réserves et hypothèses énumérées à la dernière page du rapport.

Les données statistiques et les propriétés comparables qui ont servi à produire cette analyse ont été retenues en excluant les ventes liées, les ventes multiples, les ventes sans garantie légale, les ventes de reprise hypothécaire, les ventes indivises et les ventes suite à une succession. Ils incluent toutes les transactions, même celles effectuées entre propriétaires.

Indice de Fiabilité :87



Cet indice illustre la précision de la fourchette de prix selon le degré d'information disponible :

- 0 - 60 : Fiabilité passable
- 61 - 75 : Moyenne fiabilité
- 76 - 90 : Bonne fiabilité
- 91 - 100 : Très bonne Fiabilité

Évolution du prix médian et du volume des ventes unifamiliales au cours de la dernière année

	Prix médian	Variation	Nombre de vente	Variation
Ville	267 250 \$	3%	228	13%
Région 012	171 825 \$	2%	3858	0%
Province	230 000 \$	2%	65197	-1%



Description du sujet analysé

Adresse : 301 rue de la Corniche, St-Nicolas, G7A2Y3
 MRC : Hors Mrc
 Région Administrative : 12 Chaudière-Appalaches



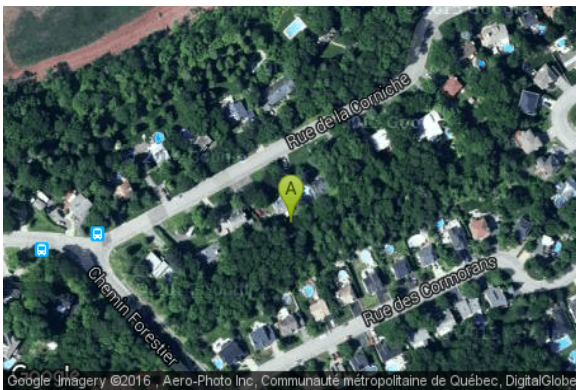
DESCRIPTION PHYSIQUE

Catégorie :	1 logement		
Nbre Logement :	1	Nbre Étage :	1
Âge réel :	1975	Âge apparent :	0
No. Lot :	2286823		
Sup. Terrain :	1789.8 m2		
Matricule :	4377-16-7031-0-000-0000		



EVALUATION MUNICIPALE

ANNÉES	TERRAIN	BÂTIMENT	TOTAL	VARIATION
2014 - 2016	134 900 \$	178 900 \$	313 800 \$	+ 28.5 %
2011 - 2013	88 600 \$	155 600 \$	244 200 \$	+ 41.15 %
2008 - 2010	61 000 \$	112 000 \$	173 000 \$	+ 22.43 %
2005 - 2007	51 200 \$	90 100 \$	141 300 \$	+ 21.49 %
2002 - 2004	44 460 \$	71 840 \$	116 300 \$	



HISTORIQUE DES TRANSACTIONS

NO. ENRG.	DATE VENTE	MONTANT	CONTREPARTIE	NATURE
21680994	2015/07/08	320 000 \$	320 000 \$	Hypothèque
20708250	2014/04/30	280 000 \$	280 000 \$	Vente
20673013	2014/04/15	280 000 \$	280 000 \$	Hypothèque
2144080700	2000/04/18	110 000 \$	110 000 \$	Vente



Transactions récentes de propriétés comparables au : 301 rue de la Corniche, St-Nicolas



1 290 rue du Chateau, St-Nicolas à .58km du sujet, vendu **321 000\$** le 2015/06/05.
 Enrg. : 21591501 No Lot : 2287210
 Age réel : 1979 log./éta. 1 / 1
 Rôle : 2014-2016 Sup. : 650 m
 Terrain : 110 300 \$ Imm. : 175 100 \$ Total : 285 400 \$ RPVE 112%



2 344 rue de la Corniche, St-Nicolas à .49km du sujet, vendu **295 000\$** le 2015/08/14.
 Enrg. : 21767136 No Lot : 2285662
 Age réel : 1971 log./éta. 1 / 1
 Rôle : 2014-2016 Sup. : 995.2 m
 Terrain : 154 400 \$ Imm. : 161 500 \$ Total : 315 900 \$ RPVE 93%



3 244 rue de la Flore, St-Nicolas à 1.04km du sujet, vendu **297 000\$** le 2015/05/29.
 Enrg. : 21580315 No Lot : 2288079
 Age réel : 1982 log./éta. 1 / 1
 Rôle : 2014-2016 Sup. : 751.3 m
 Terrain : 116 800 \$ Imm. : 165 900 \$ Total : 282 700 \$ RPVE 105%



4 110 rue des Jesuites, Levis à 1.87km du sujet, vendu **258 000\$** le 2015/07/17.
 Enrg. : 21712276 No Lot : 2288278
 Age réel : 1978 log./éta. 1 / 1
 Rôle : 2014-2016 Sup. : 543.2 m
 Terrain : 110 500 \$ Imm. : 132 800 \$ Total : 243 300 \$ RPVE 106%



5 4065 rue de l' Ecume, Charny à 3.01km du sujet, vendu **232 500\$** le 2015/06/30.
 Enrg. : 21662039 No Lot : 2158107
 Age réel : 1975 log./éta. 1 / 1
 Rôle : 2014-2016 Sup. : 688.8 m
 Terrain : 101 000 \$ Imm. : 161 300 \$ Total : 262 300 \$ RPVE 88%



6 127 rue du Cure-Dupont, St-Romuald à 2.85km du sujet, vendu **261 500\$** le 2015/06/26.
 Enrg. : 21653357 No Lot : 2154235
 Age réel : 1971 log./éta. 1 / 1
 Rôle : 2014-2016 Sup. : 1128 m
 Terrain : 112 900 \$ Imm. : 138 000 \$ Total : 250 900 \$ RPVE 104%



7 233 rue des Pervenches, St-Nicolas à 1.29km du sujet, vendu **268 000\$** le 2015/11/06.
 Enrg. : 21955705 No Lot : 2288014
 Age réel : 1989 log./éta. 1 / 2
 Rôle : 2014-2016 Sup. : 570.3 m
 Terrain : 105 100 \$ Imm. : 178 900 \$ Total : 284 000 \$ RPVE 94%



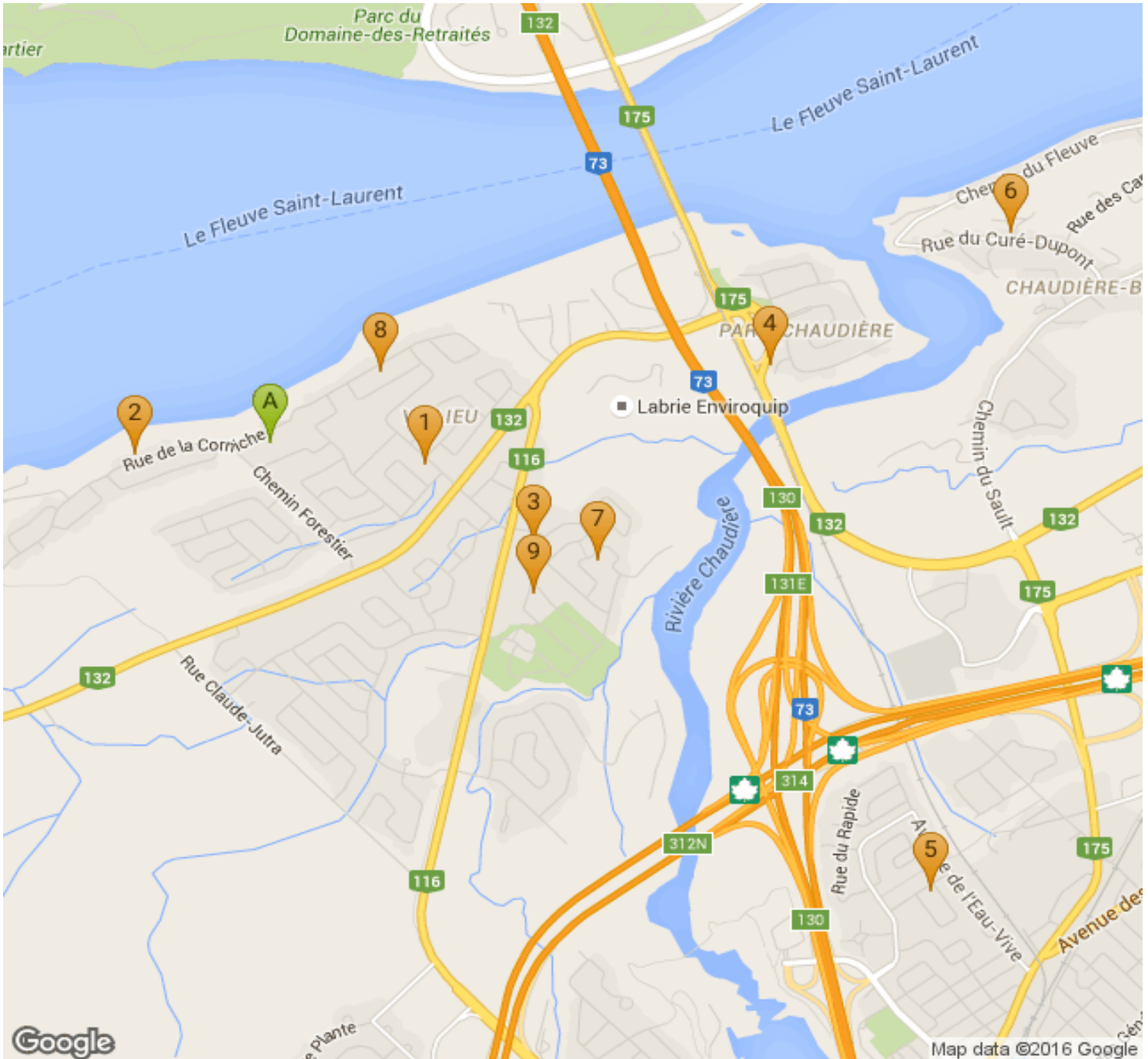
8 263 rue de la Corniche, St-Nicolas à .49km du sujet, vendu **388 000\$** le 2015/04/07.
 Enrg. : 21444122 No Lot : 2287099
 Age réel : 1983 log./éta. 1 / 2
 Rôle : 2014-2016 Sup. : 757.2 m
 Terrain : 115 200 \$ Imm. : 232 900 \$ Total : 348 100 \$ RPVE 111%



9 230 rue du Cassandre, St-Nicolas à 1.14km du sujet, vendu **315 000\$** le 2015/07/21.
 Enrg. : 21717355 No Lot : 2287859
 Age réel : 1992 log./éta. 1 / 1
 Rôle : 2014-2016 Sup. : 858.9 m
 Terrain : 123 800 \$ Imm. : 179 400 \$ Total : 303 200 \$ RPVE 103%

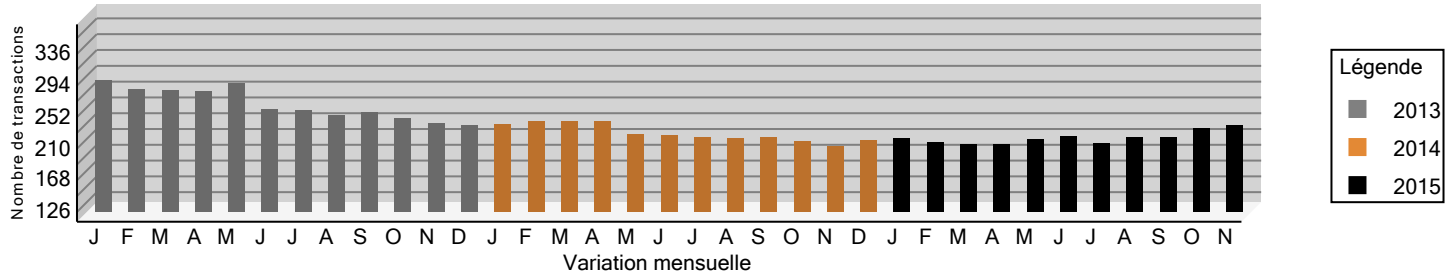


Plan de vente des propriétés comparables retenues

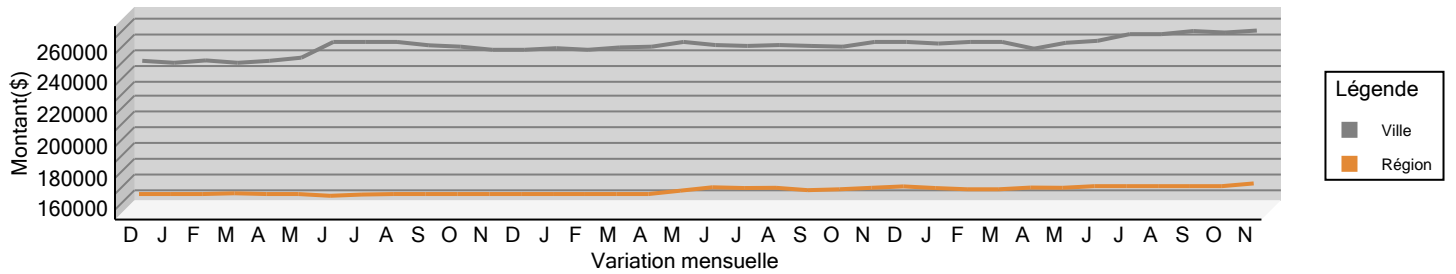




Évolution du volume des ventes Unifamiliales à St-Nicolas



Évolution du prix médian Unifamiliales au cours des 36 derniers mois à St-Nicolas





Profil Socio-Économique*

	Secteur 24250304	Ville St-Nicolas	MRC Hors Mrc	Région Chaudière-Appalaches	Province
Population	582	138769	0	410829	7903001
Superf. en km2	0,25	449,31	0	15080,3	1356547
Population / km2	2328	308,8	0	27,2	5,8
Propriétaire	100%	70%	0%	74%	61%
Locataire	0%	30%	0%	26%	39%
Revenu médian famille	\$130 952	\$81 038	\$0	\$67 123	\$68 344
Age median Population	41,2	40,7	0	43,5	41,9

Année de Construction (%) *

	Secteur	Ville
1960 et -	0%	16,35%
1961 - 1980	26,66%	30,12%
1981 - 1990	35,55%	19,83%
1991 - 2000	26,66%	15,33%
2001 - 2005	0%	9,04%
2006 - 2011	0%	9,29%

Scolarité (%) *

	Secteur	Ville
Aucune étude	40%	28,13%
Étude secondaire	35%	38,57%
Étude collégiale	25%	33,29%

Mobilité % *

	Secteur	Ville
% de population ayant déménagé durant l'année précédent le 10 mai 2011	9,14%	2,56%
En provenance d'une autre province	0,14%	0%
En provenance d'un autre pays	0,18%	0%
% de population ayant déménagé durant les 5 années précédant le 10 mai 2011	30,49%	9,4%
En provenance d'une autre province	0,32%	0%
En provenance d'un autre pays	0,67%	0%



Profession (%) *

	Secteur	Ville
Gestion	22,85%	9,4%
Affaires, Finance et Administration	22,85%	18,59%
Sciences naturelles et appliquées et domaines apparentés	11,42%	8,63%
Secteur de la santé	4,28%	7,7%
Enseignement, droit & services sociaux, commun. et gouvern.	0%	4,59%
Arts, culture, sports et loisirs	2,85%	12,74%
Vente et services	0%	0,74%
Métiers, transport, machinerie et domaines apparentés	14,28%	23,12%
Ressources naturelles, agriculture et production connexe	18,57%	12,19%
Fabrication et services d'utilité publique	0%	2,26%

Langue parlée à la maison(%) *

	Secteur	Ville
Français	99,13%	98,45%
Anglais	0,86%	0,64%
Espagnol	0%	0,1%
Arabe	0%	0,03%
Italien	0%	0%
Chinois	0%	0,03%
Grec	0%	0%
Roumain	0%	0%
Vietnamien	0%	0,02%
Autres	0%	0,69%

Répartition des âges (%) *

	Secteur 24250304	Ville St-Nicolas	Région 12	Province
0 - 9 ans	11,11%	11,5%	10,91%	10,63%
10 - 19 ans	16,23%	12,07%	11,47%	11,51%
20 - 34 ans	12,82%	18,9%	17,47%	19,12%
35 - 49 ans	24,78%	21,05%	19,78%	20,78%
50 - 64 ans	27,35%	22,87%	23,63%	22,02%
65 ans et +	6,83%	13,59%	16,71%	15,91%

* Adapté de Statistique Canada, Profil de l'enquête nationale auprès des ménages (ENM), Enquête nationale auprès des ménages de 2011. Diffusé le 11 septembre 2013 et Profil du recensement, Recensement de 2011. Diffusé le 24 octobre 2012. Cela ne constitue pas une approbation de ce produit par Statistique Canada.



Réserves et hypothèses de base

1. Ce rapport a été conçu afin d'assister le client à mieux comprendre les tendances du marché immobilier local affectant sa propriété.
2. Ce document **ne constitue pas un rapport d'évaluation professionnel** et n'a pas la prétention de le remplacer, car aucune inspection de la propriété n'est effectuée. Néanmoins, il permet de dresser une tendance de la valeur marchande dans son marché spécifique.
3. La date de l'analyse apparaissant à ce rapport est la date à laquelle les conditions du marché ont été relevées. Comme ces dernières peuvent évoluer rapidement dans le temps à cause de la présence de différents facteurs, la tendance immobilière exprimée dans ce rapport ne peut être utilisée pour estimer les conditions du marché à une autre date que celle spécifiée.
4. Le présent rapport ne constitue en aucun cas un avis légal, fiscal ou autre. Par conséquent, Evalweb ne sera aucunement responsable des questions de nature juridique qui pourraient affecter, soit la propriété faisant l'objet de l'évaluation, soit le titre de cette propriété. On suppose que la propriété en objet est dans un état moyen ou représentatif de son âge, possède un titre valide et vendable et est entièrement conforme à tous les règlements gouvernementaux, y compris les codes de zonage, de bâtiment et d'incendie. Comme aucune recherche au bureau de la publicité des droits n'a été effectuée, nous présumons également que la propriété est libre de toute charge.
5. La source des données pour produire ce rapport provient en majorité de l'entreprise JLR Solutions foncières. Nous ne pouvons garantir l'information en provenance de cette entreprise, mais nous considérons cette source généralement fiable. Dans le doute, la possession de ce rapport ne dispense pas le client de valider ces données dans les documents officiels d'où proviennent ces informations.
6. Les données et les photographies colligées au présent rapport ont été recueillies avec le plus grand soin par notre fournisseur JLR Solutions foncières. Cependant, aucune garantie n'est donnée quant à d'éventuelles erreurs qui auraient pu s'y glisser. C'est pourquoi, le client reconnaît et accepte que lesdits renseignements soient fournis à la condition expresse qu'Evalweb, ses employés et ses administrateurs ne soient nullement responsables des informations publiées dans ce rapport; ni de toute erreur ou omission, qu'elle qu'en soit la gravité, ni de tous dommages indirects ou extraordinaires découlant de tout procès, fondé soit sur des actes illicites soit sur la responsabilité contractuelle, et relatifs à des renseignements publiés ou omis dans ce rapport.
7. Le présent rapport ne peut en aucun cas être utilisé pour des fins autres que de déterminer la tendance du marché immobilier local, à défaut de quoi le client sera seul responsable de tous les dommages subis en raison d'une utilisation non autorisée du rapport.
8. Les renseignements de vente de propriétés physiquement semblables ont été recueillis et analysés sous l'hypothèse que l'état intérieur et extérieur de la propriété en objet est moyen ou représentatif d'une propriété de cet âge et qu'il n'existe aucune condition physique ou fonctionnelle liée à cette propriété qui nuirait aux conclusions contenues dans ce rapport, à moins de stipulation contraire. On suppose que la propriété en objet est complétée à 100% à moins d'avis contraire et la fourchette de valeurs contenues aux présentes repose sur cette hypothèse.
9. La fiabilité des résultats peut varier selon la quantité de ventes et d'informations publiques disponibles sur le marché analysés. Les résultats peuvent également être affectés si les informations du dossier municipal de la propriété sujet ou des propriétés comparables ne sont pas à jour. Les résultats peuvent également être affectés s'il s'agit d'une propriété hors standard ou en bordure de l'eau.
10. Le client ne peut reproduire, vendre ou transmettre la totalité ou une partie des informations relevées sur ce rapport sans l'autorisation d'Evalweb sous peine de poursuite judiciaire.
11. La rémunération pour la confection de ce rapport exclut les frais et la rémunération reliés à la préparation du témoignage et au témoignage lui-même devant les tribunaux, ces derniers devant être négociés en sus. La réserve qui précède ne peut cependant faire obstacle aux pouvoirs des tribunaux de permettre l'utilisation de ce rapport pour les fins d'administration de la justice.
12. Il est à noter que les résultats de la fourchette du rapport EVIA sont basés sur une compilation statistique. Cette fourchette indique qu'il y a 68% de chance que la valeur marchande de cette propriété se situe à l'intérieur de cette fourchette. En doublant la largeur de cette fourchette, la probabilité augmente à 95%.