

Immeuble Le Château
1321, rue Sherbrooke Ouest
Montréal (Québec)

Dossier no. : 07-0208-N

Avril 2007



Rapport sommaire Évaluation limitée

Préparé pour :

Monsieur Robert Trottier, directeur général
Le Château
1321, rue Sherbrooke Ouest
Montréal (Québec)
H3G 1J4

Montréal, le 3 mai 2007

Monsieur Robert Trottier, directeur général

Le Château

1321, rue Sherbrooke Ouest
Montréal (Québec)
H3G 1J4

**Objet: Immeuble Le Château, 1321, rue Sherbrooke Ouest, Montréal (Québec)
Opinion limitée de la perte de valeur de 24 unités de logement
Notre dossier : 07-0208-N**

Monsieur,

Suite au mandat qui nous a été confié, CB Richard Ellis Limitée a procédé à la préparation d'une opinion limitée de la perte de valeur de 24 unités de logement en posant l'hypothèse que le projet d'agrandissement de l'église voisine était réalisé. L'analyse effectuée et la conclusion sont résumées dans ce rapport de format sommaire.

Suite à l'analyse effectuée, nous sommes d'opinion que la perte de valeur totale que subiraient les 24 unités, estimée en date du 26 avril 2007, est de **940 000 \$**.

Le rapport sommaire qui suit contient toutes les informations données et calculs utilisés dans notre estimation de la perte de valeur marchande totale des unités de logement analysés. Toutes les opinions incluses à notre rapport d'évaluation sont sous toutes réserves et conditionnelles aux hypothèses qui sont décrites à la première section du rapport. Ce rapport, incluant les conditions limitatives qui en font partie ainsi que la lettre de transmission, forment un document inséparable.

Nous espérons le tout à votre entière satisfaction et nous vous prions d'agréer, Monsieur, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

CB RICHARD ELLIS SERVICES CONSEILS INC.



GILLES LECOURS, É.A., AACI
Directeur, Évaluation et services-conseils

GL/cv

TABLE DES MATIÈRES

CERTIFICATION DE L'ÉVALUATION.....	I
PHOTO AÉRIENNE	II
RÉSUMÉ DE L'ÉVALUATION	III
INTRODUCTION	1
MISE EN SITUATION.....	3
CARTE DE LOCALISATION	4
DESCRIPTION.....	5
ZONAGE	6
L'USAGE LE MEILLEUR ET LE PLUS AVANTAGEUX.....	8
MÉTHODES D'ÉVALUATION	9
MÉTHODE DE COMPARAISON	10
CONCLUSION.....	11

ANNEXES

A	Conditions limitatives
B	Plans du projet
C	Plan des logements visés
D	Transactions analysées

CERTIFICATION DE L'ÉVALUATION

Nous certifions qu'au meilleur de nos connaissances :

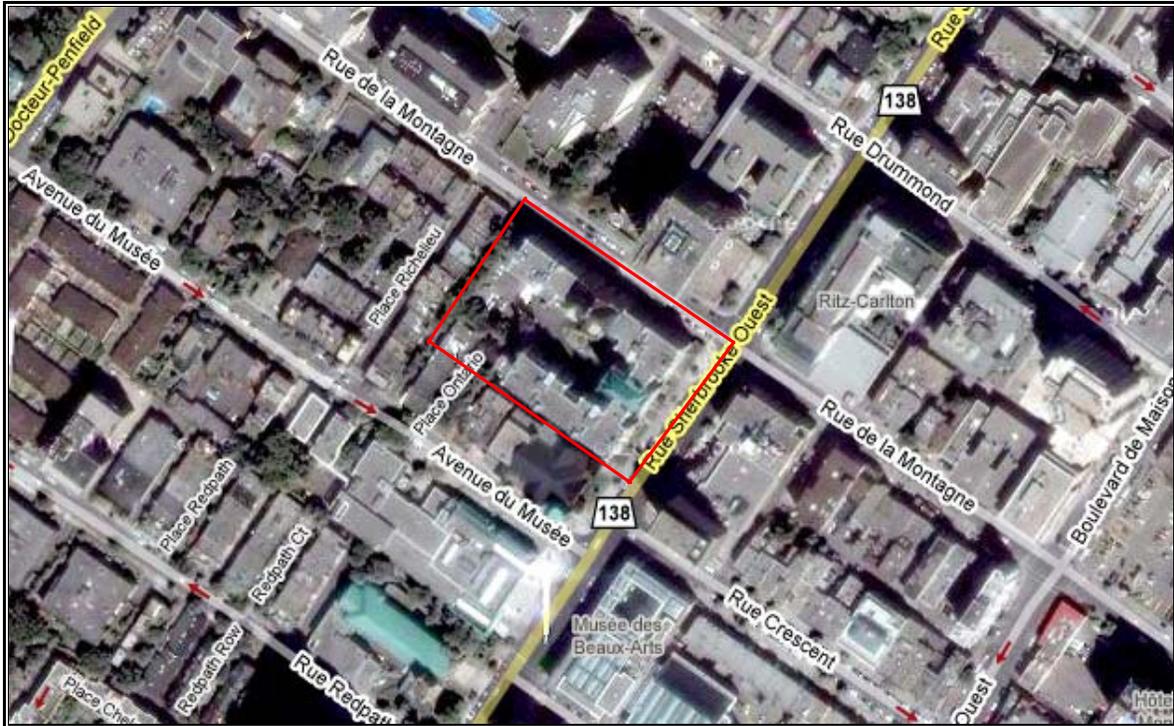
- 1) Les faits énoncés dans le présent rapport sont exacts et corrects.
- 2) Les analyses, opinions et conclusions de ce rapport ne sont limitées que par les hypothèses et les conditions mentionnées. Nous les avons formulées d'une façon professionnelle et impartiale.
- 3) Nous n'avons aucun intérêt actuel ou futur dans la propriété qui fait l'objet du présent rapport ni à l'égard des parties en cause.
- 4) L'obtention du présent mandat n'est aucunement conditionnelle à une valeur prédéterminée.
- 5) Notre rémunération n'est pas conditionnelle à une action ou à un événement résultant des analyses, des opinions ou des conclusions du présent rapport ou de l'utilisation de celui-ci.
- 6) Nos opinions et nos conclusions ainsi que le présent rapport ont été rédigées conformément aux règles uniformes de pratique professionnelle en matière d'évaluation.
- 7) Gilles Lecours a rempli les conditions du programme de re-certification obligatoire de l'Institut canadien des évaluateurs.
- 8) L'immeuble qui fait l'objet de ce rapport est situé au 1321, rue Sherbrooke Ouest, Montréal (Québec).
- 9) Gilles Lecours a inspecté personnellement 10 des 24 logements visés par cette analyse le 26 avril 2007.
- 10) Évaluation et services-conseils est une entité indépendante exploitée à l'intérieur même de CB Richard Ellis Québec limitée. Bien que des employés de d'autres divisions de CB Richard Ellis soient consultés régulièrement lors d'analyses et d'enquêtes menées par notre service, les renseignements fournis par le client relativement à ce dossier demeureront confidentiels en tout temps dans le but d'éviter tout conflit d'intérêts.
- 11) La perte de valeur marchande des unités sujet est estimée à **940 000 \$** au 26 avril 2007.



GILLES LECOURES, É.A., AACI
Directeur, Évaluation et services-conseils

Date

PHOTO AÉRIENNE



RÉSUMÉ DE L'ÉVALUATION

Propriété sujet :	24 logements situés au 1321, rue Sherbrooke Ouest, Montréal (Québec)
Objet de l'analyse :	Estimation de la perte de valeur des unités de logement pour fins de contestation du projet d'agrandissement de l'église érigée sur le terrain voisin, Église Erskine and American United.
Méthodologie :	Analyse comparative des ventes des logements situés dans l'immeuble Le Château.
Conclusion :	Perte de valeur variant entre 6 600 \$ et 114 400 \$ par logement. Perte de valeur totale de 940 000 \$.

INTRODUCTION

Identification de la propriété

L'immeuble Le Château est situé au 1321, de la rue Sherbrooke Ouest, à Montréal, sur le coin nord-ouest de l'intersection des rues Sherbrooke et de la Montagne.

Les logements visés par la présente analyse sont les logements situés dans la partie nord-ouest de l'édifice. Il s'agit des unités E1, F0 et F1 des 8 premiers niveaux.

Droits de propriétés évalués

Aucune recherche de titre n'a été effectuée sur la propriété sujet, dans le cadre de ce mandat.

Date de l'inspection

La propriété a été inspectée le 26 avril 2007.

Date d'évaluation

La date de la valeur est le 26 avril 2007.

Date du rapport

La date du rapport est la date indiquée sur la lettre de transmission.

But de l'évaluation

Le but de cette évaluation est d'évaluer la perte de la valeur marchande des unités de logement à l'étude. La valeur marchande est définie comme suit :

Le prix le plus probable, exprimé en argent (\$ Can.) qui aurait été payé pour une propriété, si elle avait été l'objet d'une vente de gré à gré, à la date de l'évaluation, après avoir été exposée sur le marché pendant une période de temps suffisante, en considérant que l'acheteur et le vendeur sont informés de l'état de l'immeuble, de son utilisation potentielle et des conditions du marché immobilier, qu'ils transigent librement, et que le vendeur ne demeure lié par aucun engagement postérieur à la vente.

Fonction de l'évaluation

La fonction de cette évaluation est l'estimation de la perte de valeur des unités de logement, pour fins de contestation du projet d'agrandissement de l'église érigée sur le terrain voisin, Église Erskine and American United, au 3407, avenue du Musée.

Développement et processus d'évaluation

Les étapes suivantes ont été exécutées par CB Richard Ellis Québec limitée dans l'élaboration de ce rapport:

1. Identification des unités de logement à l'étude;
2. Définition de la fonction de rapport d'évaluation;
3. Application des méthodes d'évaluation appropriées;
4. Analyse de données comparables pour établir une valeur pour chacune des approches utilisées dans ce rapport;
5. Réconciliation des résultats de chacune des approches dans une évaluation finale raisonnable et défendable de valeur du sujet, tel que défini; et
6. Estimé d'un temps d'exposition raisonnable et temps de mise en marché associé à l'évaluation de la valeur.

Instructions spéciales pour l'évaluation

Il n'y a aucune instruction spéciale.

Hypothèses

Nous avons posé l'hypothèse que le mur Est de l'agrandissement serait un mur sans fenêtres.

Période d'exposition raisonnable

La période de mise en marché est l'estimation de la période de temps qui aura été requise avant une vente hypothétique en date de l'évaluation de l'immeuble à évaluer.

Cela présuppose non seulement une période de temps adéquate, suffisante et raisonnable mais, également, des efforts de mise en marché adéquats, suffisants et raisonnables.

Suite à nos recherches et analyses de ces facteurs, nous estimons une période de temps d'exposition sur le marché de *trois à six mois*. CB Richard Ellis Québec limitée suppose que l'immeuble en question a été préalablement inscrit à un prix compétitif et mis en marché régionalement de façon dynamique.

Période de mise en marché

La période de mise en marché est la période de temps qu'un futur investisseur prévoie pour vendre la propriété immédiatement après la date effective de l'estimation de sa valeur marchande. La période de mise en marché est une estimation du nombre de mois requis pour vendre la propriété à évaluer dans le futur, à partir de la date effective de son estimation de la valeur marchande.

Nous basant sur la prémisse que les présentes conditions du marché sont les meilleurs indicateurs des performances futures, nous estimons qu'un investisseur prudent prévoirait que, suivant les conditions décrites plus haut, l'immeuble à évaluer requerra une période de mise en marché de *trois à six mois*.

MISE EN SITUATION

Définition du problème

Cette analyse a été commandée suite à l'annonce du projet d'agrandissement de la partie arrière de l'église voisine de l'immeuble sujet. Cet agrandissement comprend un élargissement de l'implantation de la bâtisse qui rejoindra la ligne de lot, réduisant l'espace séparant les deux édifices d'environ 10 pieds. Ensuite, le projet d'agrandissement comprend également le rehaussement de la section arrière de l'édifice qui viendra bloquer la vue de certains logements situés dans l'édifice sujet. L'objectif de cette analyse est de mesurer la perte de valeur qui sera subie par les logements faisant face à la partie arrière de l'église.

L'agrandissement de l'édifice voisin

L'agrandissement de l'église comprendra la modification de sa partie arrière dont les murs actuels ont une hauteur d'environ 3 étages et le toit à pignon s'élève jusqu'à un niveau légèrement supérieur au niveau du plancher des logements du niveau 6 de l'édifice sujet. Des plans sont inclus à l'annexe B.

L'agrandissement comprendrait le rehaussement de la partie arrière de l'église, ainsi que son agrandissement vers la ligne de lot la séparant de l'immeuble sujet. Ainsi, le toit plat de l'agrandissement serait à un niveau équivalent au niveau du plancher des logements du niveau 8 de l'édifice sujet. Ce toit serait surmonté d'un lanterneau. Dans ce projet d'agrandissement, le mur extérieur se rapprocherait de l'édifice sujet d'environ 10 pieds.

Les impacts du projet d'agrandissement de l'édifice voisin

La partie arrière de l'église est située en face des logements E1, F0 et F1. Les pièces de ces logements qui donnent sur le mur ouest sont les salles de séjour, petits salon, bureaux et chambres à coucher. Les pièces de services telles les cuisines, salles à manger, ainsi que les plus petites chambres sont situés du côté est des logements. Des plans des unités E et F sont inclus à l'annexe C.

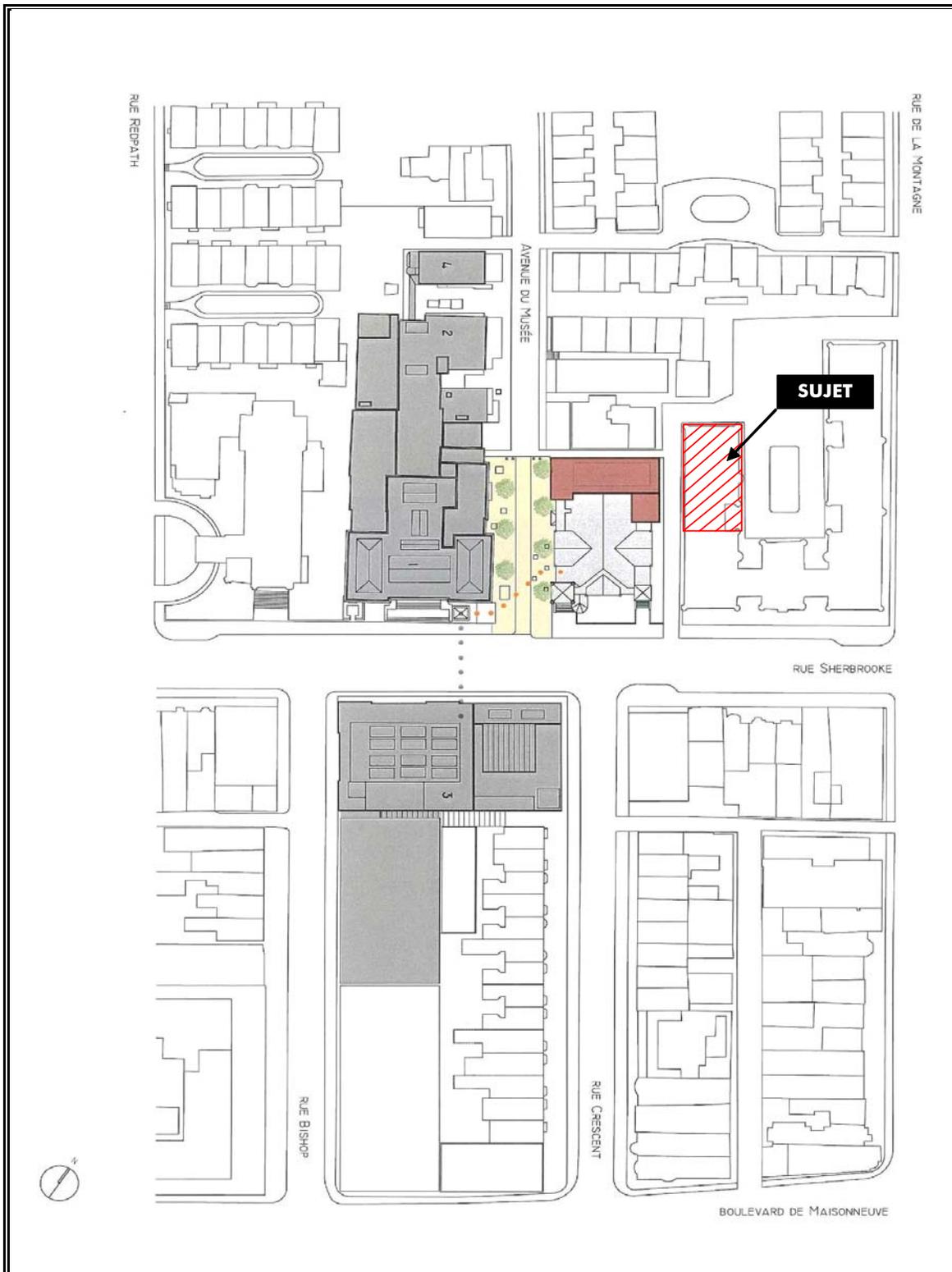
Les impacts de l'agrandissement proposé de l'église sont divisés en trois types, de la façon suivante : A) le blocage de la vue, B) la diminution de l'ensoleillement ou de la lumière directe et C) la diminution de la lumière diffuse. Notons ici que nous avons posé l'hypothèse que le mur de l'agrandissement serait entièrement opaque. Si ce mur était vitré, il faudrait ajouter la perte d'intimité causée par le rapprochement du mur d'environ 10 pieds.

En ce qui concerne la vue vers l'ouest, les logements du niveau 6 bénéficient d'une vue oblique vers le haut au-dessus des toits de la partie arrière de l'église. À ce niveau la vue n'est pas complète car le niveau de la partie supérieure du toit est plus élevé de quelques pieds par rapport au niveau des planchers des logements du niveau 6. Les logements des niveaux 7 et 8 bénéficient d'une vue complètement ouverte. La construction de l'agrandissement aura pour effet de bloquer complètement la vue des logements des niveaux 6 et 7 et les logements du niveau 8 conserveront une très bonne vue qui sera partiellement bloquée par la portion surélevée du toit qui sera vitrée.

L'ensoleillement ou lumière directe varie au cours de l'année. Les logements inférieurs bénéficient de période d'ensoleillement plus courtes qui seront peu modifiées.

La luminosité diffuse sera réduite du fait que l'espace entre les deux bâtisses sera réduit de 10 pieds avec le rapprochement du mur de l'église jusqu'à la ligne de lot. En effet, la largeur de l'espace actuel d'environ 30 pieds, sera réduite à environ 20 pieds.

CARTE DE LOCALISATION



L'aire et les autres caractéristiques des logements visés par cette analyse sont détaillées ci-dessous.

N°	Aire	Climatisation	Rénovation	Vue		Lumière directe		Lumière diffuse	
				Avant	Après	Avant	Après	Avant	Après
E2	660	non	nil	---	---	Faible	Très faible	Faible	Très faible
F1	660	non	nil	---	---	Faible	Très faible	Faible	Très faible
F2	1,200	oui	nil	---	---	Faible	Très faible	Faible	Très faible
E21	1,950	non	nil	---	---	Faible	Très faible	Faible	Très faible
F20	1,550	oui	partielle	---	---	Faible	Très faible	Faible	Très faible
F21	2,287	non	partielle	---	---	Faible	Très faible	Faible	Très faible
E30	2,520	oui	complète	---	---	Moyenne	Faible	Moyenne	Faible
E31	1,950	oui	complète	---	---	Moyenne	Faible	Moyenne	Faible
F30	1,550	non	nil	---	---	Moyenne	Faible	Moyenne	Faible
F31	2,287	oui	partielle	---	---	Moyenne	Faible	Moyenne	Faible
E41	1,950	non	partielle	---	---	Moyenne	Faible	Moyenne	Faible
F40	1,550	non	nil	---	---	Moyenne	Faible	Moyenne	Faible
F41	2,287	non	partielle	---	---	Moyenne	Faible	Moyenne	Faible
E51	1,950	non	nil	---	---	Bonne	Moyenne	Bonne	Moyenne
F50	1,550	non	nil	---	---	Bonne	Moyenne	Bonne	Moyenne
F51	2,287	oui	complète	---	---	Bonne	Moyenne	---	---
E61	1,950	oui	partielle	Partielle	Aucune	Complète	Bonne	---	---
F60	1,550	non	nil	Partielle	Aucune	Complète	Bonne	---	---
F61	2,287	oui	complète	Partielle	Aucune	Complète	Bonne	---	---
E71	1,610	non	nil	Complète	Aucune	Complète	Bonne	---	---
F70	1,550	non	partielle	Complète	Aucune	Complète	Bonne	---	---
F71	2,287	oui	complète	Complète	Aucune	Complète	Bonne	---	---
E81	1,950	non	nil	Complète	Complète	Complète	Complète	---	---
F80	1,550	non	nil	Complète	Complète	Complète	Complète	---	---
F81	2,287	oui	partielle	Complète	Complète	Complète	Complète	---	---
	45,209								

Zonage

Les normes du règlement de zonage s'appliquant au terrain sujet sont résumées ci-dessous.

Zone :	0156
Hauteur :	minimum de 3 étages; maximum de 4 étages; maximum de 16 m.;
Implantation :	maximum de 70%;
Marges :	sujettes aux règles d'insertion;
Usage :	H7 – 36 log. & +
Densité :	maximum de 6.0

Les normes du règlement de zonage s'appliquant au terrain de l'église voisine sont similaires, à la différence que les hauteurs maximum sont de 3 à 6 étages, avec un maximum de 23 mètres (75,5 pi.)

Évaluation municipale et taxes foncières

Un résumé historique des évaluations municipales et des coûts de taxes foncières des années 2004 à 2007 est présenté ci-dessous.

ÉVALUATION MUNICIPALE

Année fiscale	2003	2004	2005	2006	2007
Rôle d'évaluation	2001-2003	2004-2006	2004-2006	2004-2006	2007-2010
Terrain		\$ 7,159,300	\$ 7,159,300	\$ 7,159,300	\$ 11,294,600
Bâtisse		\$ 29,194,700	\$ 29,194,700	\$ 29,194,700	\$ 61,705,400
Total	\$ 21,873,400	\$ 36,354,000	\$ 36,354,000	\$ 36,354,000	\$ 73,000,000
Facteur comparatif	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
Indication de valeur marchande	21,873,400 \$	36,354,000 \$	36,354,000 \$	36,354,000 \$	73,000,000 \$
260,482 pi ²	83.97 \$	139.56 \$	139.56 \$	139.56 \$	280.25 \$

TAXES FONCIÈRES

Taxes municipales					
Valeur taxable	21,873,400 \$	26,700,267 \$	31,527,133 \$	36,354,000 \$	45,515,500 \$
260,482 pi ²	83.97 \$	102.50 \$	121.03 \$	139.56 \$	174.74 \$
Résidentiel «6LOG+»	2.09920 \$	1.99170 \$	1.84550 \$	0.90760 \$	0.68230 \$
Taxe de services					0.02770 \$
Agg. - TFG Resid.				0.79940 \$	0.74490 \$
Agg. - Travaux publics				0.00830 \$	0.00730 \$
Eau		0.01000 \$	0.01600 \$	0.02700 \$	0.04270 \$
Sous-total	459,166.41 \$	534,459.24 \$	586,877.59 \$	633,395.74 \$	684,962.76 \$
Taxes scolaires					
Valeur taxable	21,873,400 \$	36,354,000 \$	36,354,000 \$	36,354,000 \$	73,000,000 \$
Taux de taxe	0.35000 \$	0.32608 \$	0.32874 \$	0.33464 \$	0.30118 \$
Sous-total	76,556.90 \$	118,543.12 \$	119,510.14 \$	121,655.03 \$	219,861.40 \$
		54.8%	0.8%	1.8%	(2006-07 X 80%) 80.7%
Total	535,723.31 \$	653,002.36 \$	706,387.73 \$	755,050.77 \$	904,824.16 \$
260,482 pi ²	2.06 \$	2.51 \$	2.71 \$	2.90 \$	3.47 \$

Tel qu'on peut le remarquer, une seule valeur est inscrite au rôle d'évaluation pour l'ensemble de la propriété. Le coût total des taxes foncières est réparti entre les différents logements, sur la base des actions détenues par chacun des actionnaires, sans égard à la valeur de l'unité de logement détenue.

L'évaluation municipale a augmenté significativement lors du dépôt du dernier rôle d'évaluation. Cette valeur qui représente une valeur unitaire moyenne de 280,25 \$ le pied carré de logement (excluant les aires communes).

L'USAGE LE MEILLEUR ET LE PLUS AVANTAGEUX

Définition

Selon la loi de l'usage le meilleur et le plus avantageux, un terrain atteint sa valeur maximale lorsque son utilisation est la plus profitable que ce soit en terme d'utilité ou de rendement financier. Cette utilisation doit respecter les contraintes d'ordre économique, légal, social et physique, qui sont spécifiques au terrain sous étude et à son environnement.

Usage le meilleur et le plus avantageux

Dans le présent cas, l'usage le meilleur et le plus avantageux du terrain avec les améliorations en place est une utilisation résidentielle.

MÉTHODES D'ÉVALUATION

Les techniques et procédés d'évaluation sont regroupés sous trois méthodes qui sont sommairement décrites ci-dessous.

Méthode du coût

La méthode du coût consiste à estimer le coût de remplacement des bâtiments et des améliorations suivant les prix actuels des matériaux et de la main-d'œuvre. Les dépréciations physiques sont enlevées pour tenir compte de l'âge et de l'état d'entretien, et les désuétudes sont déduites s'il y a lieu. La valeur marchande du terrain suivant la méthode de comparaison est ensuite ajoutée.

Méthode de comparaison directe

La méthode de comparaison consiste à comparer la propriété sujette à d'autres propriétés comparables récemment vendues ou offertes en vente. Pour faciliter cette comparaison, le prix payé pour ces comparables est disséqué selon des unités de comparaison reconnues sur le marché immobilier. Par cette méthode, on recherche ce qu'un acquéreur paierait à la date de l'évaluation pour la propriété à évaluer si elle était offerte en vente par comparaison à la propriété qu'il a effectivement acquise.

Méthode du revenu

La méthode du revenu permet l'actualisation du revenu net de l'immeuble à un taux approprié pour des placements comparables ou à risque semblable. Ce taux peut être relevé sur le marché ou composé suivant des techniques telles que la technique des taux pondérés ou la technique de sommation.

Méthodes appliquées dans ce rapport

Étant donné que l'immeuble à évaluer est un groupe de logements situés dans un immeuble détenu par capital-actions, seule la méthode de comparaison est utilisée dans ce rapport.

MÉTHODE DE COMPARAISON

Transactions d'unités de logement

Le ventes d'unités de logement situées à l'intérieur de l'édifice sujet, survenues depuis janvier 2000, ont été relevées et utilisées dans cette analyse. Les 41 transactions sont résumées à l'annexe D.

Analyse des transactions

L'analyse des transactions a pour but de mesurer la différence de prix attribuable à la vue et à la plus grande luminosité.

Les prix payés pour les logements sont d'abord ajustés pour le temps et pour différentes caractéristiques physiques, puisqu'ils ont été divisés par la superficie du logement impliqué dans le but d'obtenir une indication de prix unitaires au pied carré. Les ajustements suivants ont été apportés aux prix de vente relevés :

Ajustement de temps :	0,7 % par mois
Logement climatisé :	-20,00 \$
Logement partiellement rénové :	-20,00 \$
Logement entièrement rénové :	-50,00 \$

Les prix unitaires observés pour des logements de grandeur et agencement identiques sont par la suite comparés pour mesurer la différence de prix que les acheteurs attribuent aux avantages de la hauteur, soit une vue directe, ou une plus grande luminosité. Dans le cas présent, à compter du 6^e étage, les logements bénéficient d'une vue, et les logements des 4^e et 5^e planchers offrent une plus grande luminosité que les logements des niveaux inférieurs. Suite à l'analyse des données, les variations de prix suivantes ont été observées :

Différence de prix entre les logements des niveaux inférieurs et ceux des niveaux supérieurs :

4 paires de transactions :	23,68 \$ à 39,69 \$ / pi ² médiane de 33,78 \$ / pi ²
----------------------------	--

Différence de prix entre les logements des niveaux inférieurs :

3 paires de transactions :	2,78 \$ à 11,43 \$ / pi ² médiane de 8,31 \$ / pi ²
----------------------------	--

Conclusion de la valeur des impacts

Suite à l'analyse effectuée, la différence de prix observée entre les logements des niveaux inférieurs et ceux des niveaux supérieurs est de 35,00 \$ le pied carré en moyenne. Cependant, puisque les logements qui font l'objet de cette analyse sont situés dans la partie arrière du projet, nous estimons que la différence de prix entre les logements sans vue et ceux bénéficiant d'une vue est plus marquée et nous retenons 40,00 \$.

La perte de valeur attribuable à l'ensoleillement et à la luminosité diffuse est basée sur la différence de prix observée entre les prix, sans toutefois considérer la valeur déjà attribuée à la vue. Les données démontrent un intervalle relativement large. Nous concluons à un premier ajustement négatif pour la perte d'ensoleillement de 5,00 \$ le pied carré pour les logements des trois premiers niveaux et de 10,00 \$ le pied carré pour les logements des niveaux 4 et 5. Puis, nous considérons un ajustement négatif de 5,00 \$ le pied carré pour la perte de luminosité diffuse. Cette dernière étant principalement causée par le rapprochement du mur de l'église.

Les paramètres retenus sont résumés ci-dessous :

Perte de vue :	-40,00 \$ / pi ²
Perte d'enseiement – niveaux 0, 2 et 3 :	-5,00 \$ / pi ²
Perte d'enseiement – niveaux 4 et 5 :	-10,00 \$ / pi ²
Perte de lumière diffuse :	-5,00 \$ / pi ²

Le calcul détaillé de la perte de valeur est inclus au tableau suivant :

N°	CBRE	Vue			Lumière directe			Lumière diffuse			Total (\$/pi ²)	Total (\$)
		Avant	Après	Impact sur la valeur	Avant	Après	Impact sur la valeur	Avant	Après	Impact sur la valeur		
E2	660	---	---		Faible	Très faible	-5.00 \$	Faible	Très faible	-5.00 \$	-10.00 \$	-6,600 \$
F1	660	---	---		Faible	Très faible	-5.00 \$	Faible	Très faible	-5.00 \$	-10.00 \$	-6,600 \$
F2	1,200	---	---		Faible	Très faible	-5.00 \$	Faible	Très faible	-5.00 \$	-10.00 \$	-12,000 \$
E21	1,950	---	---		Faible	Très faible	-5.00 \$	Faible	Très faible	-5.00 \$	-10.00 \$	-19,500 \$
F20	1,550	---	---		Faible	Très faible	-5.00 \$	Faible	Très faible	-5.00 \$	-10.00 \$	-15,500 \$
F21	2,287	---	---		Faible	Très faible	-5.00 \$	Faible	Très faible	-5.00 \$	-10.00 \$	-22,900 \$
E30	2,520	---	---		Moyenne	Faible	-5.00 \$	Moyenne	Faible	-5.00 \$	-10.00 \$	-25,200 \$
E31	1,950	---	---		Moyenne	Faible	-5.00 \$	Moyenne	Faible	-5.00 \$	-10.00 \$	-19,500 \$
F30	1,550	---	---		Moyenne	Faible	-5.00 \$	Moyenne	Faible	-5.00 \$	-10.00 \$	-15,500 \$
F31	2,287	---	---		Moyenne	Faible	-5.00 \$	Moyenne	Faible	-5.00 \$	-10.00 \$	-22,900 \$
E41	1,950	---	---		Moyenne	Faible	-10.00 \$	Moyenne	Faible	-5.00 \$	-15.00 \$	-29,300 \$
F40	1,550	---	---		Moyenne	Faible	-10.00 \$	Moyenne	Faible	-5.00 \$	-15.00 \$	-23,300 \$
F41	2,287	---	---		Moyenne	Faible	-10.00 \$	Moyenne	Faible	-5.00 \$	-15.00 \$	-34,300 \$
E51	1,950	---	---		Bonne	Moyenne	-10.00 \$	Bonne	Moyenne	-5.00 \$	-15.00 \$	-29,300 \$
F50	1,550	---	---		Bonne	Moyenne	-10.00 \$	Bonne	Moyenne	-5.00 \$	-15.00 \$	-23,300 \$
F51	2,287	---	---		Bonne	Bonne		Bonne	Moyenne	-5.00 \$	-5.00 \$	-11,400 \$
E61	1,950	Partielle	Aucune	-50.00 \$	Avec la vue	---		---	---		-50.00 \$	-97,500 \$
F60	1,550	Partielle	Aucune	-50.00 \$	Avec la vue	---		---	---		-50.00 \$	-77,500 \$
F61	2,287	Partielle	Aucune	-50.00 \$	Avec la vue	---		---	---		-50.00 \$	-114,400 \$
E71	1,610	Complète	Aucune	-50.00 \$	Avec la vue	---		---	---		-50.00 \$	-80,500 \$
F70	1,550	Complète	Aucune	-50.00 \$	Avec la vue	---		---	---		-50.00 \$	-77,500 \$
F71	2,287	Complète	Aucune	-50.00 \$	Avec la vue	---		---	---		-50.00 \$	-114,400 \$
E81	1,950	Complète	Obstruction lég.	-10.00 \$	Avec la vue	---		---	---		-10.00 \$	-19,500 \$
F80	1,550	Complète	Obstruction lég.	-10.00 \$	Avec la vue	---		---	---		-10.00 \$	-15,500 \$
F81	2,287	Complète	Obstruction lég.	-10.00 \$	Avec la vue	---		---	---		-10.00 \$	-22,900 \$
	45,209											-936,800
											Arrondi à	-940,000

CONCLUSION

Seule la méthode de comparaison a été appliquée à l'intérieur de ce rapport d'évaluation.

La méthode de comparaison permet d'obtenir une indication fiable de la valeur marchande lorsque le nombre de transactions est suffisant et qu'il y a peu de différence entre les propriétés comparables et les caractéristiques de la propriété sujette. Dans le présent cas, nous considérons que le nombre de transactions est suffisant et que les transactions ont beaucoup de ressemblance avec les logements sujets.

Nous sommes d'avis que la valeur indiquée par cette approche est fiable. En conclusion, nous sommes d'opinion que la construction de l'agrandissement de l'église entraînerait une perte de valeur de **940 000 \$** pour l'ensemble des propriétés.

CONDITIONS LIMITATIVES GÉNÉRALES

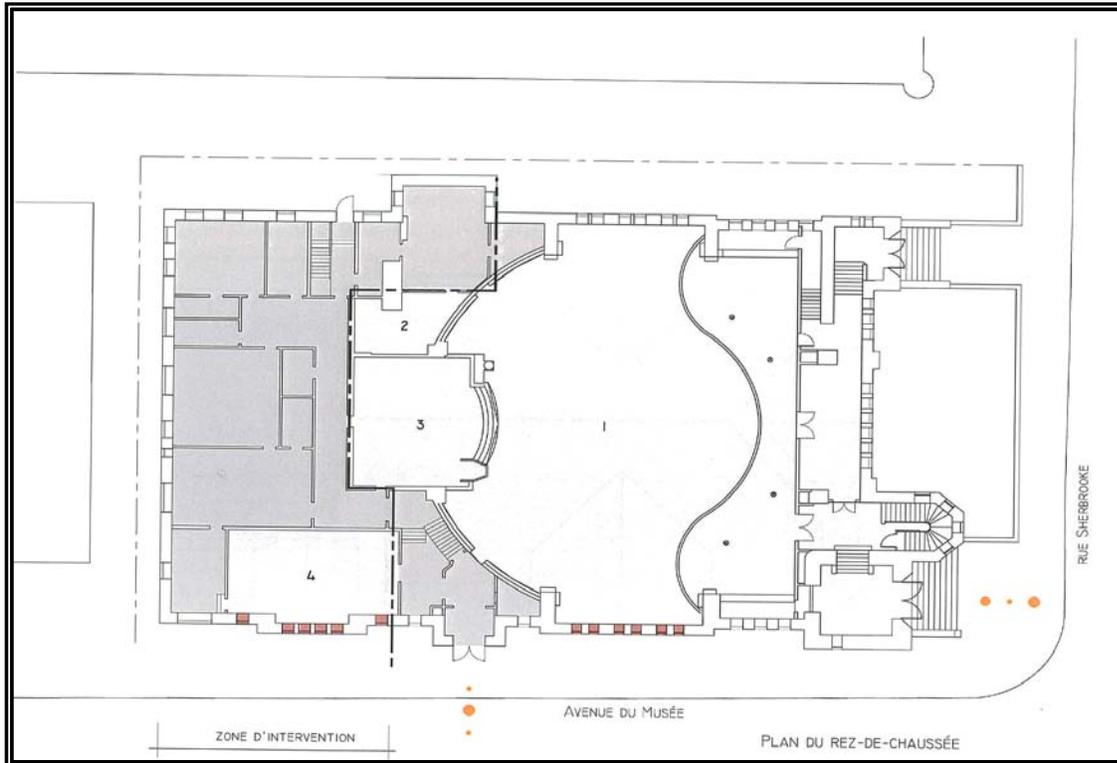
La présente évaluation est assujettie aux conditions limitatives suivantes :

1. Ce rapport d'évaluation a été préparé à la demande de **Immeuble Le Château**, pour le seul bénéfice et à l'usage de **Immeuble Le Château**. L'utilisation de ce rapport à d'autres fins risque d'en invalider les conclusions, et constitue un usage interdit. La reproduction totale ou partielle de ce rapport est prohibée, et son utilisation par toute autre personne que le client, n'est possible qu'avec l'autorisation de CB RICHARD ELLIS SERVICES CONSEILS INC. et celle du client.
2. Le présent rapport ne peut constituer une garantie d'ordre juridique, ainsi les hypothèses suivantes n'ont pas fait l'objet d'une vérification, mais sont présumées exactes, à savoir :
 - Que la désignation cadastrale obtenue à partir du certificat de localisation ou de la municipalité est exacte.
 - Que le titre de propriété est valide.
 - Que l'utilisation actuelle de l'immeuble est conforme à la loi, et pourra être poursuivi par tout acquéreur éventuel, sauf mention à l'effet contraire.
 - Qu'il n'existe aucune charge, empiètement, restriction, bail, entente particulière, avec un ou plusieurs locataires, contrat, avis de non-conformité, que ceux mentionnés au présent rapport.
3. 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.
4. Les croquis, les plans et les 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.
5. Il est présumé que le bâtiment est libre de défauts, de vices cachés, que la charpente est en bon état, 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 et d'électricité sont en bon état de fonctionnement.
6. Sauf mention à l'effet contraire, nous n'avons pas été informés de la présence, dans l'immeuble ou à proximité, de substances contaminantes. La présence de substances contaminantes, dans l'immeuble à évaluer ou dans son voisinage, est susceptible d'entraîner une perte de valeur de la propriété. La détection de ces agents de contamination n'est pas de notre ressort, mais de spécialistes en la matière. Nous déclinons toute responsabilité liée à la détection de ces agents contaminants et à la détermination de leur importance.
7. 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 soit (ent) indiquée(s) au présent rapport. De plus, il est également présumé que tous les permis, licences, consentements ou autorisations administratives et/ou législatives requises auprès des autorités fédérales, provinciales, municipales, et/ou d'organismes ou organisations privés, ont été ou peuvent être obtenus ou renouvelés aux fins des usages considérés en regard de la valeur estimée.

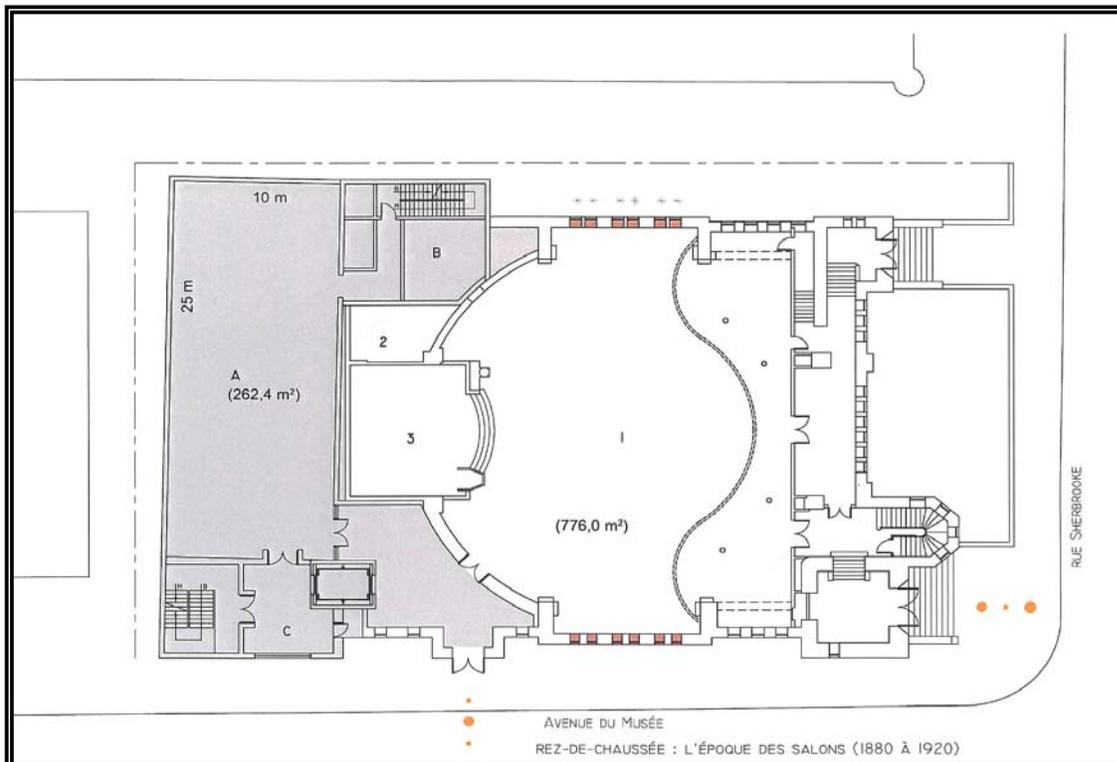
8. Les transactions immobilières proviennent du Bureau de la publicité des droits de la division d'enregistrement de référence, et les données du marché sont le résultat de l'analyse des ventes comparables effectuée par le personnel de CB RICHARD ELLIS SERVICES CONSEILS INC. Les informations relatives aux transactions sont le résultat de notre complément d'enquête en déployant les efforts raisonnables de vérification.
9. 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 à l'étude. Ils ne doivent pas être perçus comme ayant pour but de laisser supposer que des comparables spécifiques sont utilisées afin d'appuyer de tels ajustements.
10. La divulgation du contenu du présent rapport est assujettie aux normes et règlements des organismes professionnels d'évaluation auxquels l'évaluateur est affilié.
11. 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 CB RICHARD ELLIS SERVICES CONSEILS INC.
12. La répartition de la valeur totale contenue dans ce rapport, tant pour le terrain que pour la bâtisse, 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 la bâtisse, ne doivent pas être utilisées en conjoncture avec tout autre rapport d'évaluation.
13. **LA RESPONSABILITÉ DE L'ÉVALUATEUR N'EST ENGAGÉE QU'ENVERS LE CLIENT / MANDATAIRE SEULEMENT, EXCLUANT TOUT AUTRE UTILISATEUR OU TIERCE PARTIE.**
14. Cette évaluation est établie d'après les devises canadiennes actuelles.
15. Les droits de propriété évalués excluent les droits miniers.
16. 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.
17. Le prix de liquidation de l'immeuble dans un contexte de vente rapide peut différer de l'estimation de la valeur marchande.
18. Ce rapport d'évaluation n'est valide que s'il porte la signature originale de l'évaluateur agréé.

PLANS DU PROJET

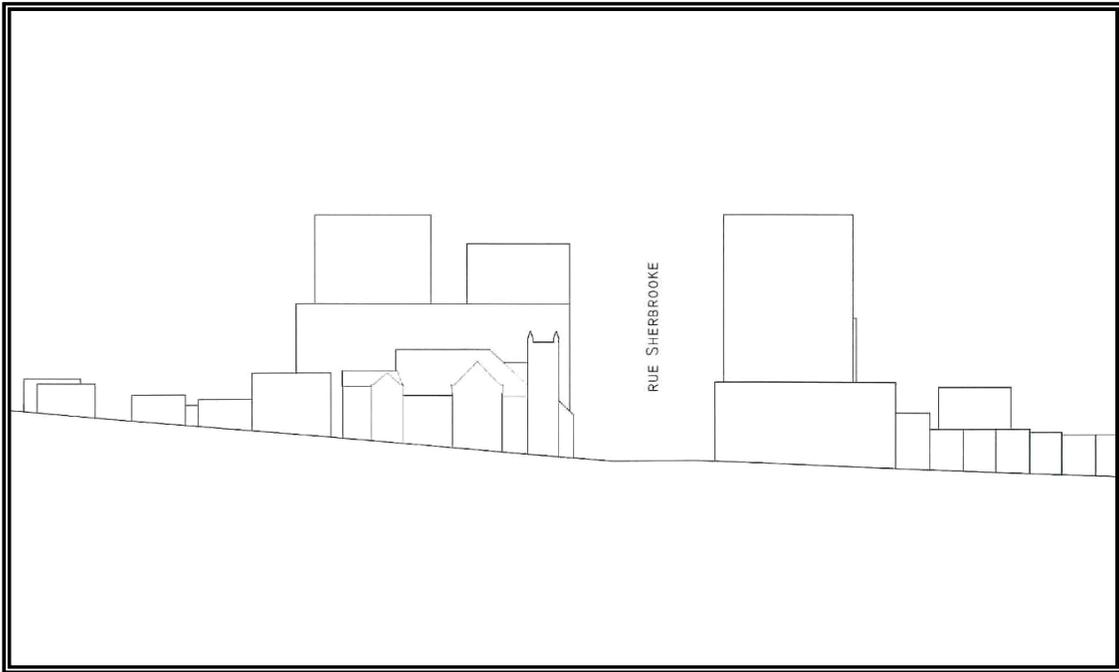
AVANT



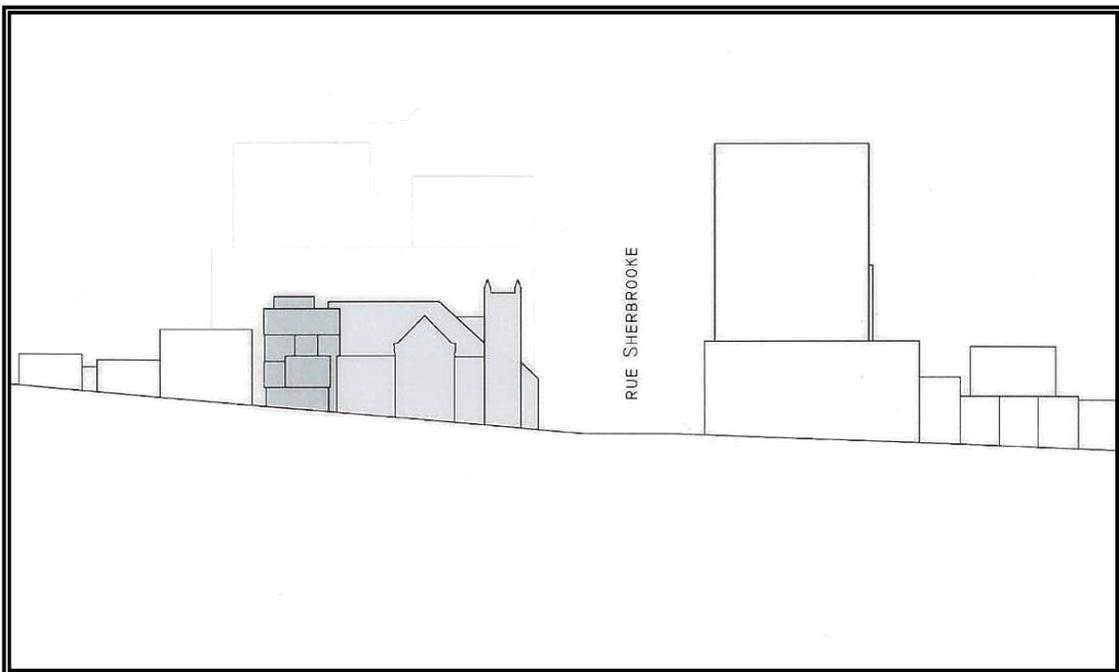
APRÈS



AVANT



APRÈS



AVANT



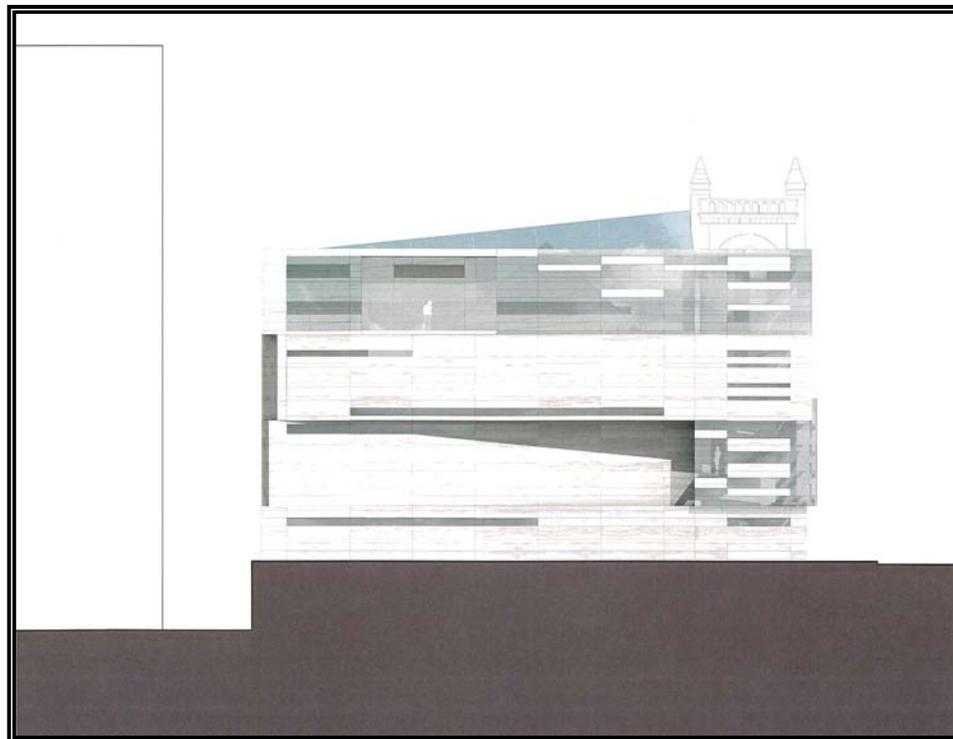
APRÈS



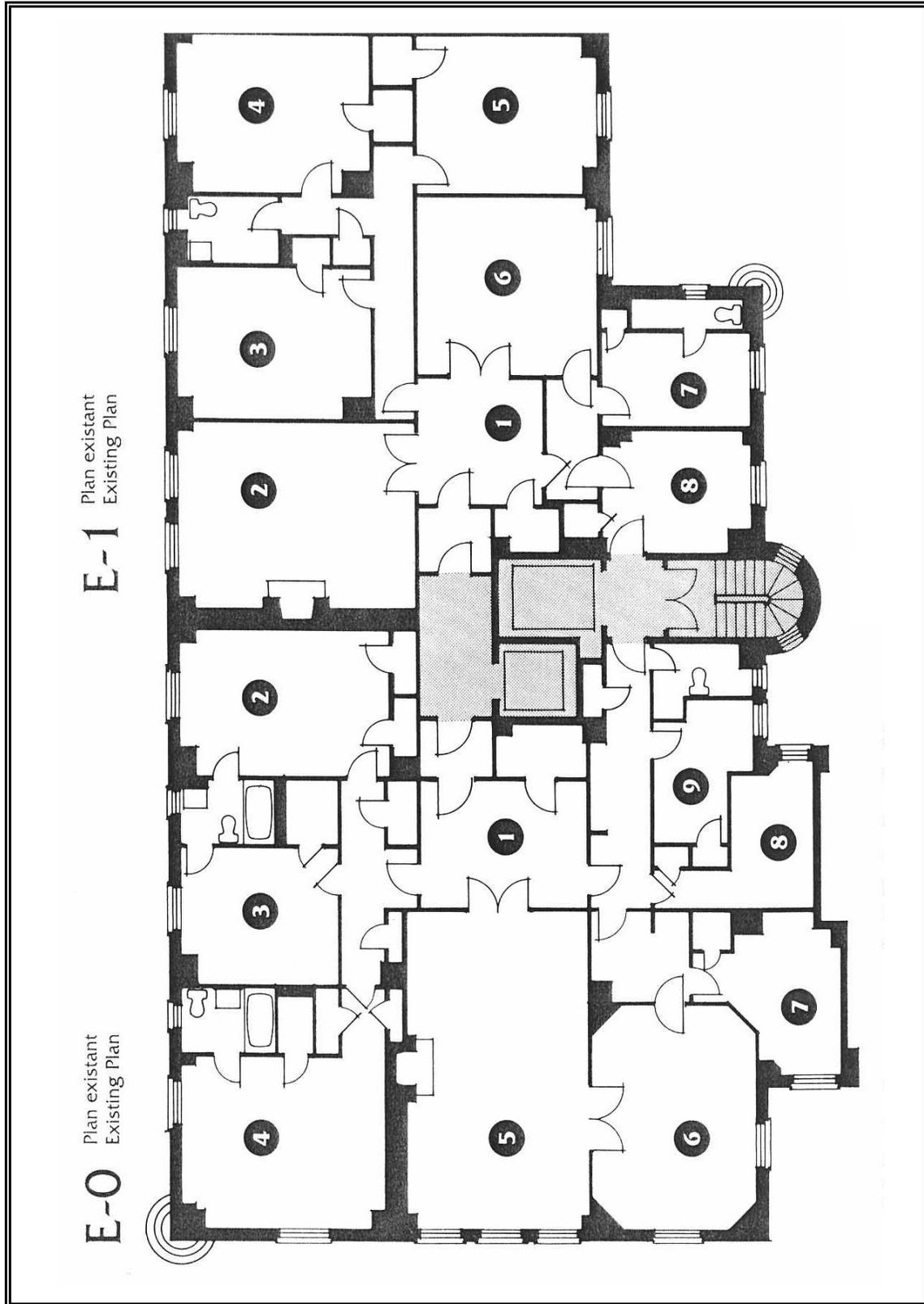
AVANT

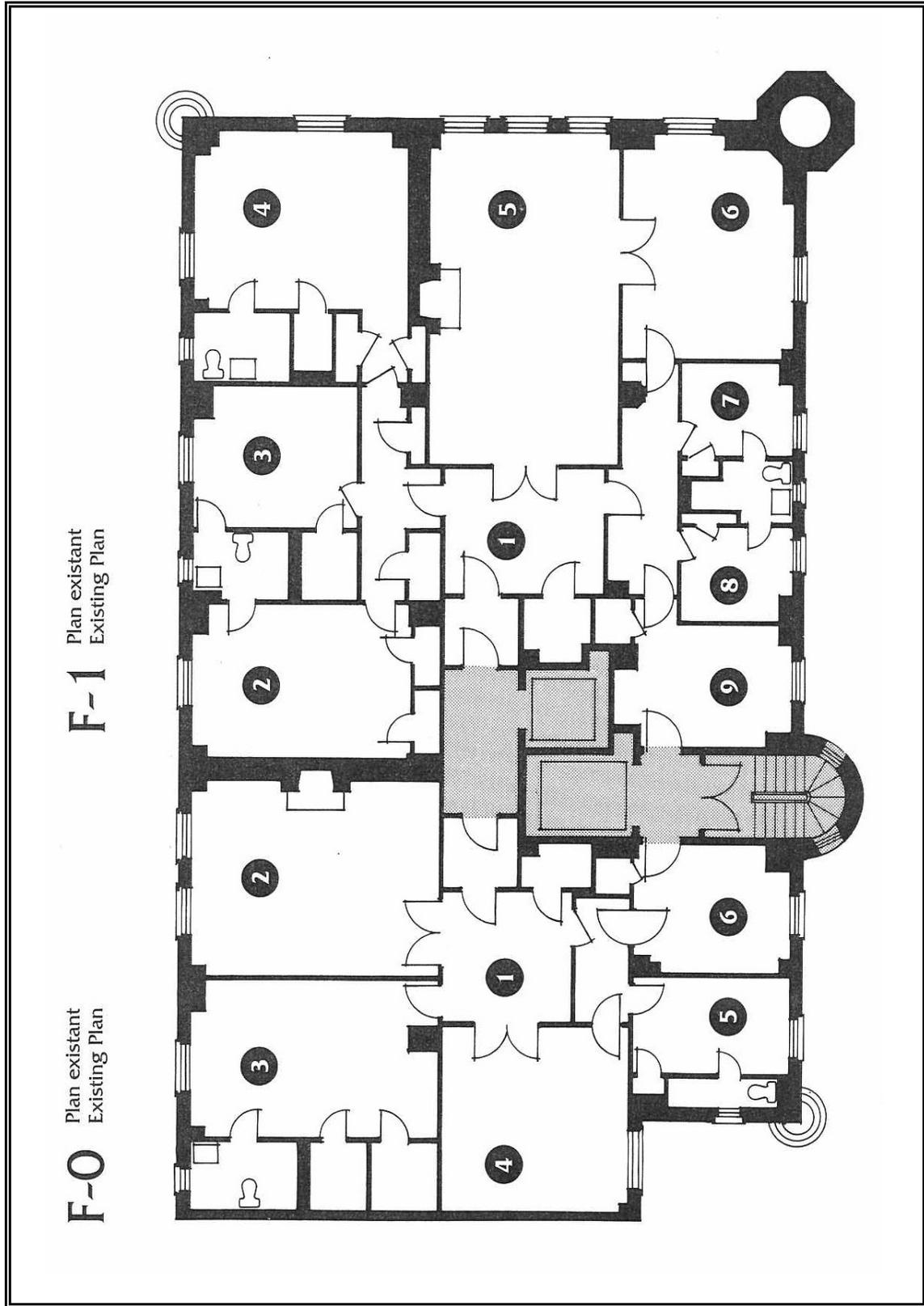


APRÈS



PLAN DES LOGEMENTS VISÉS





TRANSACTIONS ANALYSÉES

1321, rue Sherbrooke Ouest											
N°	Propriétaire	Aire (pi²)	Nb. de stat.	Climatisé	Rénové	Commentaires	Date de vente	Prix de vente	Nb. Mois	Prix ajusté	Prix ajusté (\$/pi²)
A1		764	1		part	95% du prix demandé	ÀV févr.06	284,050 \$	15	315,382 \$	412.80 \$
B2		1,157	1	Oui	complet		Oct-05	491,000 \$	19	560,585 \$	484.52 \$
C1		660	1		complet	coin	May-02	168,000 \$	60	255,316 \$	386.84 \$
F2		1,200	1	Oui			May-00	155,000 \$	84	278,488 \$	232.07 \$
A20		1,240	1	Oui	part	coin	Feb-04	329,500 \$	39	432,519 \$	348.81 \$
C20		1,950	1	Oui			Jan-05	615,000 \$	28	747,653 \$	383.41 \$
E21		1,950	1			95% du prix demandé	ÀV mars 06	650,750 \$	13	712,520 \$	365.40 \$
F21		2,287	1		part	coin	Sep-04	699,000 \$	32	873,816 \$	382.08 \$
B31		1,550	1	Oui	part		Nov-04	480,000 \$	30	591,732 \$	381.76 \$
A41		1,603	1		part		May-02	390,000 \$	60	592,697 \$	369.74 \$
B41		1,550	1			95% du prix demandé	ÀV mars 06	522,500 \$	13	572,097 \$	369.09 \$
C40		1,950	1	Oui	complet		Nov-05	755,000 \$	18	856,007 \$	438.98 \$
E41		1,950	1		part		Feb-00	285,000 \$	87	522,888 \$	268.15 \$
F41		2,287	1		part	coin	Dec-04	700,000 \$	29	856,944 \$	374.70 \$
F51		2,287	1	Oui	complet	95% du prix demandé; coin	À vendre juin 05	945,250 \$	23	1,109,748 \$	485.24 \$
B61		1,550	1	Oui			Dec-05	475,000 \$	17	534,804 \$	345.03 \$
C60		1,610	1	Oui	complet	chambre transférée au C61	Mar-01	372,000 \$	73	619,005 \$	384.48 \$
D61		1,775	1	Oui			Sep-05	550,000 \$	20	632,342 \$	356.25 \$
E60		2,520	1	Oui	complet		Sep-03	985,000 \$	44	1,338,853 \$	531.29 \$
E61		1,950	1	Oui	part	95% du prix demandé	À vendre janv 05	629,850 \$	28	765,706 \$	392.67 \$
F61		2,287	1	Oui	complet		Jan-00	485,000 \$	88	896,056 \$	391.80 \$
A70		2,287	1	Oui	complet	95% du prix demandé	À vendre avril 06	1,045,000 \$	13	1,144,193 \$	500.30 \$
A71		1,603	1		complet		Feb-05	590,000 \$	27	712,275 \$	444.34 \$
B70		1,727	1	Oui	complet	5 stars	Sep-02	555,000 \$	56	820,245 \$	474.95 \$
C70		1,950	1	Oui	complet		Mar-05	780,000 \$	25	928,606 \$	476.21 \$
D70		1,249	1			95% du prix demandé; 2 chambres transférées au C71	À vendre févr. 05	365,750 \$	26	438,481 \$	351.07 \$
E70		2,860	1	Oui	complet	5 stars; incluant salles de séjour du E71	Jun-01	990,000 \$	71	1,624,530 \$	568.02 \$
D81		1,775	1	Oui		95% du prix demandé	À vendre févr. 05	664,050 \$	27	801,672 \$	451.65 \$
B90		1,727	1	Oui	part		Mar-06	549,500 \$	13	601,660 \$	348.38 \$
B91		1,550	1	Oui		dommages causés par l'eau	Jul-02	437,500 \$	58	655,673 \$	423.01 \$
C91		2,520	1	Oui	complet	5-star equipment	Nov-02	857,500 \$	54	1,249,757 \$	495.94 \$
D91		1,775	1		part	5-star equipment; leased	Jan-03	470,000 \$	52	675,508 \$	380.57 \$
C100		1,950	1		complet		Feb-06	845,000 \$	15	938,207 \$	481.13 \$
F100		1,550	1	Oui	complet	Assemblage en cours	Apr-04	630,000 \$	37	815,513 \$	526.14 \$
B111		1,550	1			95% du prix demandé	À vendre févr. 06	541,500 \$	14	597,050 \$	385.19 \$
C111		2,520	1	Oui	complet	5-star equipment	Jul-01	820,000 \$	70	1,336,216 \$	530.24 \$
D111		1,775	1				Dec-01	375,000 \$	65	590,129 \$	332.47 \$
B120		1,519	1	Oui	complet	95% du prix demandé	À vendre avril 06	597,550 \$	13	654,271 \$	430.72 \$
B121		1,550	1		complet	95% du prix demandé	À vendre nov. 04	755,250 \$	30	931,054 \$	600.68 \$
D120		1,775	1			terrasse	Apr-04	855,000 \$	37	1,106,768 \$	623.53 \$
B131		1,557	1	Oui	part		Aug-04	458,250 \$	33	576,866 \$	370.50 \$
		72,846	1								

**QUALIFICATIONS PROFESSIONNELLES DE GILLES LECOURS
ET
PROFIL CORPORATIF DE CB RICHARD ELLIS**



GILLES LECOURS, É.A. AACI

Directeur,
Évaluation et services-conseils

Téléphone: (514) 849-7016

Télécopieur: (514) 849-3646

gilles.lecours@cbre.com

Expériences professionnelles

Lecours, Bernèche & Associés inc./ Lecours, Poulin & Associés inc.

Montreal, Quebec (Président directeur général / 1994-2000) (Directeur général / 1993-1994) (Associé / 1992-1993)

Ivanhoé inc.

(Premier analyste)

Montréal, Québec (1991-1992)

Desjarlais, Prévost et Associés Inc.

(Évaluateur principal)

Montréal, Québec (1989-1991)

Devcorp Inc.

(Directeur de l'analyse et de l'investissement)

Montréal, Québec (1987-1989)

Royal LePage, division de l'évaluation

(Évaluateur stagiaire / 1985-1986) (Évaluateur agréé / 1986-1987)

Montréal, Québec (1985-1987)

Les Estimateurs professionnels Leroux Beaudry Picard et Associés Inc.

(Technicien en évaluation / 1976-1983) (Évaluateur stagiaire / 1983-1985)

Montréal, Québec (1976-1985)

Expérience additionnelle :

Témoignage à maintes reprises comme expert devant le Bureau de révision de l'évaluation foncière du Québec et à quelques reprises devant la Chambre de l'expropriation du Québec

Éducation

- Université du Québec à Montréal
Montréal, Québec (1985)
- Baccalauréat en Administration

Affiliations professionnelles

- Évaluateur agréé (É.A.) depuis 1986; membre de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec
- AACI depuis 1990; membre accrédité de l'Institut canadien des évaluateurs; certificat de recertification complété en novembre 1997

profil corporatif

CBRE est la plus importante entreprise intégrée verticalement de services immobiliers commerciaux à travers le monde. Elle exploite 356 bureaux situés dans 58 pays différents et emploie plus de 19 000 personnes, dont 7 300 agents. Ces derniers peuvent offrir des réponses éclairées et des solutions à tout problème immobilier.

En 1989, la division commerciale de Coldwell Banker fut acquise de Sears par un groupe de la direction associé à des investisseurs privés pour créer CB commercial Real Estate Group. D'autres fusions et acquisitions ont permis de façonner l'entreprise actuelle, dont notamment la fusion de CB Commercial Real Estate Group aux États-Unis avec Richard Ellis International du Royaume-Uni, la fusion des firmes CB Richard Ellis et Insignia/ESG et plus récemment l'acquisition de la compagnie Trammel Crow pour approximativement 2,2 milliards de dollars. Cette dernière acquisition augmente la position de leadership de CBRE dans le monde de la prestation de services immobiliers et renforce la capacité de la compagnie à fournir des services de gestion de compte intégrée ainsi que des services immobiliers complets pour une clientèle corporative, institutionnelle, gouvernementale ou fournisseur de soins de santé.

Que ce soit à l'échelle locale, nationale ou mondiale, CBRE détient les connaissances, l'expérience et les ressources nécessaires pour permettre à ses clients de prendre des décisions éclairées en matière d'immobilier. Pour chacune de ses transactions, CBRE dispose d'atouts non négligeables :

- Connaissances approfondies de chacun des marchés économiques majeurs, et ce sur l'ensemble de la planète;
- Capital intellectuel et les ressources technologiques permettant d'offrir des services d'analyse et de recherche de grande qualité à ses professionnels;
- Expérience acquise dans la réponse d'une multitude de besoins immobiliers;
- Structure organisationnelle permettant d'utiliser à son plein potentiel l'expertise de la corporation.

L'an dernier, les compagnies combinées constituant le groupe CB Richard Ellis ont atteint des revenus totalisant 2,9 milliards de dollars et complété plus de 374 millions de pieds carrés en location représentant plus de 37 milliards de dollars. La valeur des transactions de vente et de financement de la firme s'élevait à plus de 113,4 milliards de dollars. De plus, la compagnie a un portefeuille international de gestion d'actifs qui totalise plus de 1,06 milliard de pieds carrés représentant une valeur de plus de 17,3 milliards de dollars d'actifs sous gestion. CBRE a également complété 17,8 milliards de dollars de financement ainsi que 45 400 mandats d'évaluation et consultation l'année dernière.

En plus d'être la plus importante en terme de nombre d'employés, CBRE se distingue par la supériorité de ses services permettant un service constant et de qualité, peu importe où le client se trouve dans le monde. Tout en établissant des normes de performance pour l'ensemble de l'industrie, CBRE souhaite offrir un amalgame de services d'affaires à ses clients, que ce soit par le biais d'activités de courtage, *Global Corporate Services*, services financiers et gestion d'actifs. Les produits offerts par CBRE comprennent la représentation de locataires et l'agence de courtage, services d'investissement immobilier, d'évaluation et de consultation, de financement d'hypothèque et sur fonds propres et gestion d'investissement, et autres prestations spécialisées.

savoir-faire canadien

Du côté canadien, CB Richard Ellis Limited (Canada) fut formée en 1983 sous le nom de Coldwell Banker suite à une association entre des hommes d'affaires canadiens oeuvrant en immobilier et le groupe commercial de Coldwell Banker aux États-Unis, la plus grande entreprise de services immobiliers en Amérique du Nord. CB Commercial Real Estate Group Canada Inc. a fusionné avec CB Richard Ellis Inc. en septembre 1998 pour devenir entièrement intégré à l'organisation mondiale.

Chaque jour, nos professionnels s'appliquent à offrir à leur clientèle leurs connaissances, leur expertise, le résultat de leurs recherches ainsi que les ressources permettant la prise de décisions immobilières éclairées. Au Canada, CBRE emploie plus de 1 000 personnes dans l'ensemble de ses 19 bureaux d'un océan à l'autre. Forts de nos ressources et de la passion qui nous anime, nous permettons à nos clients d'anticiper les opportunités offertes par le marché, à saisir les avantages compétitifs et à parvenir à leurs objectifs de rendement immobilier.