COÛT DE RECONSTRUCTION, COÛT DE RESTAURATION ET COÛT DÉPRÉCIÉ DU BÂTIMENT

Restaurant

990 boulevard Saint-Jean

Pointe-Claire (Québec) H9R 5N9

Dossier : 20207585-PA

Préparé à la demande de

Ville de Pointe-Claire

a/s Rose-Marie Couture

par

Steve Dumaresq, É.A.

Bourassa Jodoin Inc.

Longueuil, le 4 février 2021

Ville de Pointe-Claire
a/s Rose-Marie Couture
451 boulevard Saint-Jean
Pointe-Claire (Québec) H9R 3J3

Objet : Coût de reconstruction, coût de restauration et coût déprécié du bâtiment
990 boulevard Saint-Jean
Pointe-Claire (Québec) H9R 5N9
Dossier : 20207585-PA

Conformément au mandat que vous nous avez confié, nous avons procédé à l'évaluation du coût de reconstruction de l'immeuble, du coût de restauration et du coût de reconstruction déprécié du bâtiment mentionné en rubrique.

Nous avons analysé tous les facteurs pertinents à la détermination des coûts susmentionnés pour le bâtiment à l'étude.

Cette expertise est assujettie aux hypothèses et conditions limitatives mentionnées au présent rapport.

Compte tenu de la pertinence, de la quantité, et de la qualité des données recueillies, nous sommes d'opinion que les valeurs retenues en date du 17 décembre 2020 , sont de

Coût de reconstruction

HUIT CENT VINGT-CINQ MILLE DOLLARS

825 000 $

Coût de restauration

CENT TRENTE MILLE DOLLARS

130 000$

Coût de reconstruction déprécié

DEUX CENT QUATRE-VINGT-DOUZE MILLE DOLLARS

292 000$

Cette évaluation est conditionnelle aux hypothèses ordinaires et extraordinaires présentées dans le présent rapport.

BOURASSA JODOIN INC
Groupe d'Évaluateurs Immobilier

Steve Dumaresq, É.A.
Évaluateur Agréé

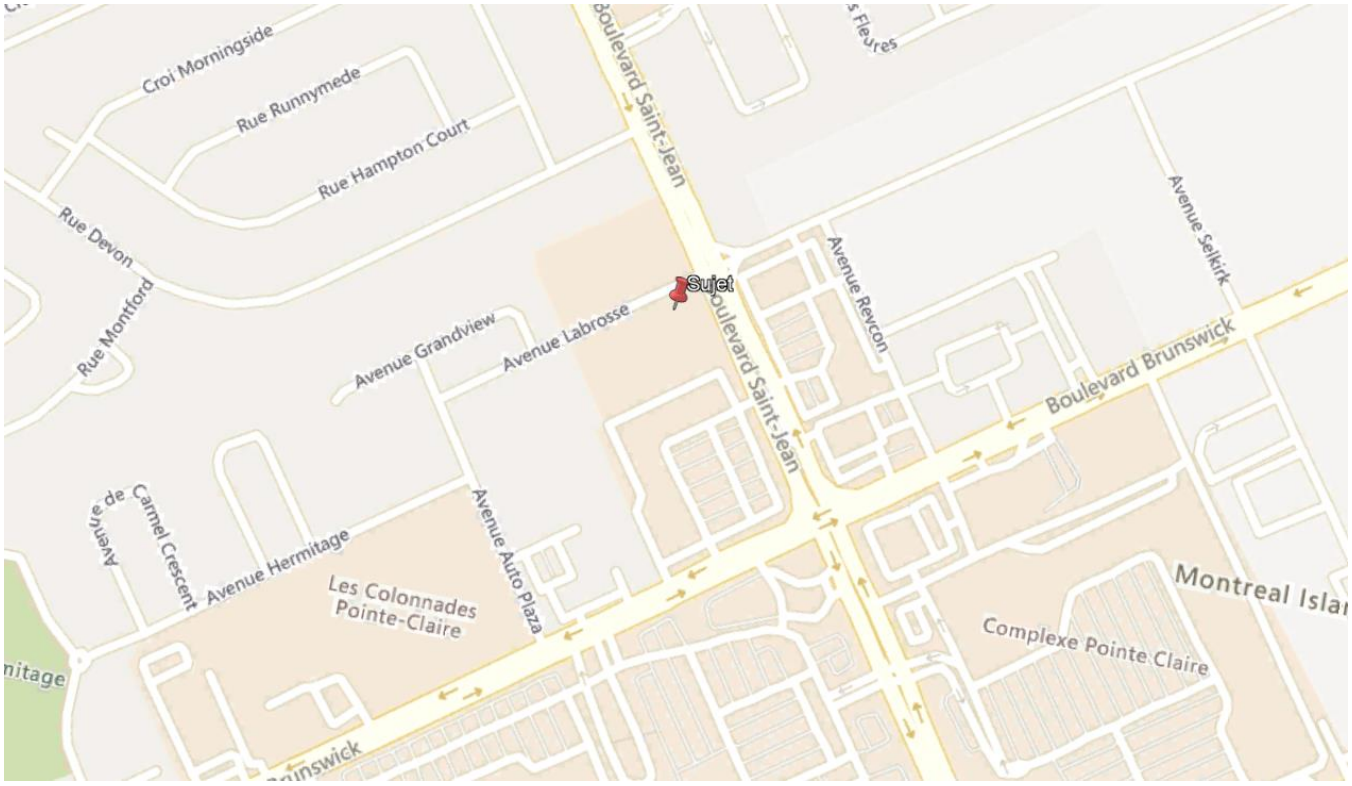
352 rue Guillaume, Longueuil (Québec) J4H 1S4
479 boul. Saint-Joseph Est, Montréal (Québec) H2J 1J8
1555 boulevard de l'Avenir, bureau 300, Laval (Québec) H7S 2N5
Téléphone : 514 522-1515 Télécopieur : 514 522-1503
info@bourassajodoin.com www.bourassajodoin.com

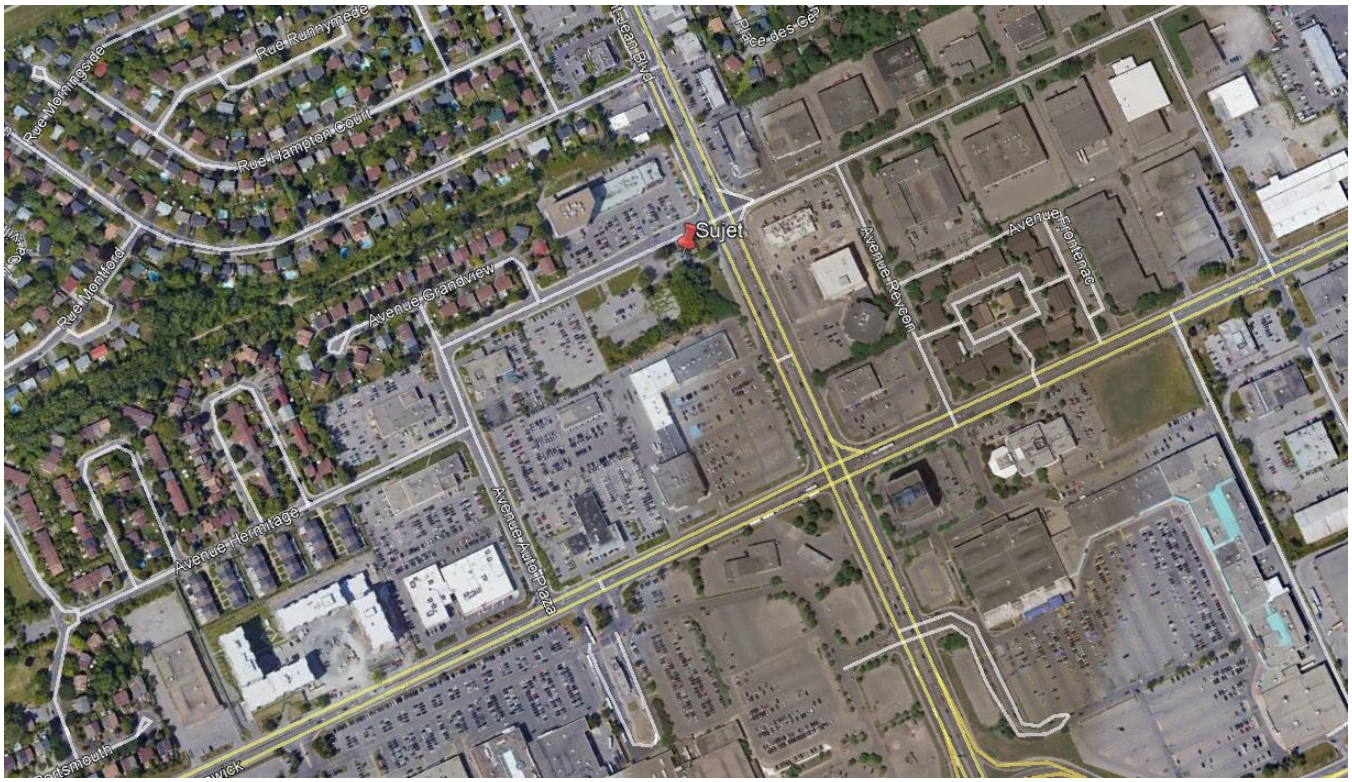
BOURASSA JODOIN
Groupe d'évaluateurs Immobiliers

Table des matières

Plan de localisation 4
Photographies 5
Sommaire 7
Nature du droit de propriété 7
Mise en contexte 8
Zonage 8
Conditions limitatives 9
Hypothèses extraordinaires 12
Étendue et fins du rapport 13
Méthode de calcul 13
Définitions des méthodes du coût 14
Définitions des dépréciations 16
Liste d'éléments inclus ou exclus 20
Mise en garde 20
Description du bâtiment 21
Condition du bâtiment et hypothèses de dépréciation 30
Risques 33
Exclusions 34
Méthode du coût de reconstruction 34
Méthode du coût de reconstruction déprécié et restauration 36
Corrélation et valeur finale 37
Attestation de l'évaluateur 38

Plan de localisation





Source : Google Earth

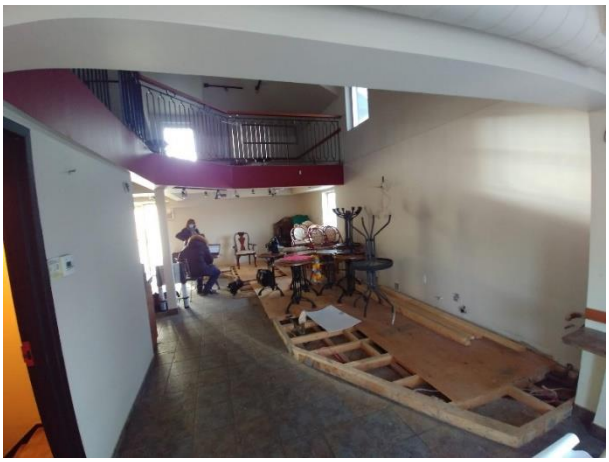
Photographies

Façade

Arrière

Côté latéral gauche

Coté latéral droit



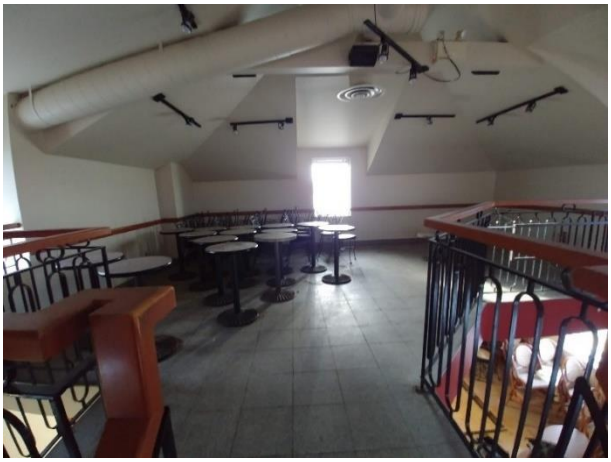
Rez-de-chaussée

Rez-de-chaussée

Photographies

Rez-de-chaussée

Salle d'eau au rez-de-chaussée



Mezzanine

Crèmerie au sous-sol

Salle mécanique au sous-sol

Salle d'eau au sous-sol

Sommaire

But de l'évaluation	Déterminer le coût de reconstruction, le coût de restauration et le coût déprécié du bâtiment
Fin de l'évaluation	Demande de démolition
Date de l'évaluation	17 décembre 2020
Date d'inspection	17 décembre 2020
Inspecté par	Steve Dumaresq, É.A.
Calculé par	Steve Dumaresq, É.A.
Méthode(s) d'évaluation utilisée	Méthode du coût
Adresse du bien évalué	990 boulevard Saint-Jean Pointe-Claire (Québec) H9R 5N9
Lot(s)	2 527 349 Cadastre du Québec

Nature du droit de propriété

- ☐ Copropriété
- ☒ Absolu
- ☒ Bien immeuble
- ☐ Corporels
- ☐ Divise
- ☐ Partie privative
- ☐ Bien meuble
- ☐ Indivis
- ☐ Indivise
- ☐ Partie commune
- ☐ Incorporels
- ☐

Mise en contexte

La ville de Pointe-Claire nous a mandatés afin de déterminer le coût de reconstruction, coût de restauration et coût déprécié du bâtiment sis au 990 boulevard Saint-Jean , Pointe-Claire (Québec) H9R 5N9 , pour des fins de demande de démolition. Une inspection du site a été effectuée le 17 décembre 2020 par Steve Dumaresq, É.A. Les valeurs dans ce présent rapport ont été établies selon la méthode du coût uniquement.

Zonage

☐ Résidentiel	☒ Commercial	☐ Industriel
☐ Multi résidentiel	☐ Public	☐

Numéro de règlement	PC-2775
Date d'entrée en vigueur	01 Mars 2011
Numéro de la zone	C7
Usage permis	**Habitations:** Classes C-1 & C-2 (multifamilial conditions); **Commercial:** Classe A (bureau), B-1 (détail & service), B-2 (marché extérieur), C-1 (hôtel sous conditions), D-1 (restaurant), D-3 (salle réception.), E-1 (équipement culturel), E-2 (bar); **Industriel**: Classe A (recherche et technologie); **Public** :Classe A (Parc)

☒ Conforme	☐ Non conforme	☐ Droit acquis
☐ Permis d'usage	☐ Présumé conforme	☐

Commentaires :

Ce bâtiment est présentement vacant, mais il a été conçu et utilisé pour un usage restaurant. Cet usage est conforme au zonage en vigueur.

Conditions limitatives

1. C'est à la demande du requérant que j'ai préparé le présent rapport d'évaluation qui ne doit être utilisé que dans le but précis indiqué au rapport. L'utilisation de ce rapport à d'autres fins risque d'en invalider les conclusions et constitue un usage interdit. La reproduction partielle de ce rapport est prohibée et son utilisation par toute autre personne que le client n'est possible qu'avec mon autorisation et celle du client. Ce rapport d'évaluation n'est valide que s'il porte ma signature originale (manuscrite ou numérique).

2. Si le coût recherché a été scindé entre une indication de valeur pour les bâtiments, pour les dépendances, pour les améliorations au sol et pour les équipements, cette répartition du coût entre ses éléments composites n'est valable qu'à la lumière du but et de la fin de l'évaluation recherchée et ne peut être utilisée dans un but et une fin différente.

3. Le coût de reconstruction présenté au rapport tient compte des normes de construction actuelles, des concepts et des modes d'aménagements courants. (Voir définitions du coût de reconstruction)

4. La date de l'évaluation apparaissant dans ce rapport est la date à laquelle j'ai apprécié les conditions du marché. Comme ces dernières peuvent évoluer rapidement dans le temps à cause de la présence de différents facteurs, la valeur exprimée dans ce rapport ne peut être utilisée pour estimer la valeur à une autre date qu'à la date de l'évaluation, sauf s'il s'agit d'une mise à jour n'entraînant pas de modification de la valeur.

5. Le présent rapport ne peut constituer une garantie d'ordre juridique. C'est pourquoi, dans le présent rapport, les hypothèses suivantes n'ont pas fait l'objet d'une vérification, mais sont présumées exactes, à savoir:

    a. que la désignation cadastrale obtenue à partir du certificat de localisation est exacte;

    b. que le titre de propriété est valide et a une valeur marchande exprimée en dollars canadiens;

    c. que l'utilisation actuelle de l'immeuble évalué est conforme à la loi et pourra être continuée par tout acquéreur éventuel, sauf mention à l'effet contraire;

    d. qu'il n'existe pas d'autres charges, empiétements, restrictions, baux, contrats que ceux mentionnés au présent rapport.

6. Aucun levé topographique de l'immeuble évalué n'a été effectué et le présent rapport ne peut constituer une garantie en matière d'arpentage. Aussi, les croquis, les dessins, les diagrammes, les photographies, etc. qui apparaissent dans ce rapport ne sont là qu'à titre d'illustration et ne sont pas nécessairement un reflet parfait de la réalité.

7. Le présent rapport ne peut constituer une garantie en matière de génie. Il est donc présumé que le bien évalué est libre de défectuosités, de vices cachés que la charpente est solide et qu'il ne nécessite que les réparations immédiates mentionnées au rapport d'évaluation. Il est également présumé que les systèmes de chauffage, de climatisation, de plomberie, d'électricité, etc. sont en bon état de fonctionnement.

Conditions limitatives

8. Sauf mention à l'effet contraire dans le rapport d'évaluation, je n'ai pas été informé de la présence dans la propriété évaluée ou à proximité, ni découvert pendant l'inspection, de substances contaminantes. Il faut savoir que la présence de substances contaminantes dans la propriété évaluée ou dans son voisinage est susceptible d'entraîner une perte de valeur de la propriété. La détection de ces agents contaminants n'est pas de mon ressort, mais de spécialistes en la matière. Je décline toute responsabilité reliée à la détection de ces agents contaminants et à la détermination de leur importance.

9. J'ai procédé à l'évaluation de l'immeuble visé dans ce rapport après avoir effectué les vérifications sommaires, dans les limites de mes compétences d'évaluateur agréé, concernant la conformité de l'utilisation actuelle dudit immeuble à la réglementation gouvernementale.

   Puisque la valeur du bien évalué peut être diminuée s'il n'est pas utilisé conformément à la réglementation gouvernementale, il peut s'avérer nécessaire de procéder à des vérifications plus poussées pour vérifier cette conformité.

10. 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.

11. Le résultat de valeur est en relation avec l'immeuble décrit dans le présent rapport en relation avec les définitions présentées et selon la date identifiée d'évaluation. Il est à noter que toute altération après cette date n'est pas considérée.

12. L'établissement du coût actuel fait abstraction des coûts de réfection et/ou dommages à une propriété voisine. Cette valeur ne comprend pas de meubles et d'équipements non immobiliers, non décrits dans ce rapport.

13. Les plans et devis des architectes et ingénieurs auront préséance dans le cas où il y aurait divergence avec notre rapport d'évaluation.

14. Aucun coût ou calcul ne tient compte d'économie d'échelle.

15. Advenant qu'une erreur ou une omission soit identifiée dans ce rapport par le mandant, celui-ci devra en informer l'évaluateur agréé dans les trente jours suivant la réception du document.

Conditions limitatives

16. Aucune responsabilité n'est assumée pour les questions d'ordre juridique, principalement celles touchant le titre de propriété du bien. La description officielle est présumée exacte dont :

    - Le titre de propriété est valide et a une valeur de reconstruction exprimée en dollars canadiens.
    - L'utilisation actuelle de l'immeuble évalué est conforme à la loi et pourra être continuée par tout acquéreur éventuel, sauf mention à l'effet du contraire.
    - Il n'existe pas d'autres charges, empiétements, restrictions, baux, contrats que ceux mentionnés au présent rapport.

17. Les informations et renseignements provenant de sources fiables, tels que certains corps publics ou parapublics, sont censés être exacts et bien fondés, n'engageant aucunement la responsabilité de l'évaluateur soussigné en regard de leur précision.

18. Nous présumons que l'utilisation actuelle, à moins d'avis dans le rapport mentionnant les restrictions, est conforme à la réglementation gouvernementale au niveau de la parité, de la sécurité du zonage, de la construction, etc.

19. L'évaluateur(e) agréé(e) déclare ne posséder ni ne convoiter aucun intérêt dans la propriété à l'étude et dans le résultat de l'évaluation.

20. De plus, toute altération ou modification de ce contenu, sans le consentement explicite de l'évaluateur(e), en fait automatiquement un faux document. À compter de ce moment, il deviendra totalement inutilisable et l'évaluateur(e) n'en assumerait alors, plus aucune responsabilité.

Documents reçus de tiers

1. Plan du site existant produit le 12 octobre 2018 par Benoît Péloquin, Arpenteur géomètre
    - Ce plan nous a servis pour déterminer les superficies de l’immeuble à l’étude
2. Rapport de vérification d’état de propriété préliminaire produit en janvier 2021 par Thomas Trudel, t.p., inspecteur en bâtiment du Groupe Civitas.
    - Ce document nous a permis de déterminer l’état général et l’âge apparent du bâtiment à l’étude
3. Extrait du certificat de localisation (plan uniquement) produit le 30 juin 1999 par Richard Grabski
4. Fiche de propriété de la ville de Pointe-Claire

Hypothèses extraordinaires

À la date du présent rapport, le Canada et la communauté internationale font face à des mesures sans précédent prises par divers niveaux de gouvernement pour réduire les effets de la pandémie de Covid-19 sur la santé. La durée de cet événement n'est pas connue. Bien qu'il y ait un potentiel d'impact négatif en ce qui concerne les secteurs micro et macroéconomiques, ainsi que sur les différents marchés immobiliers, il n'est pas possible de prédire un tel impact à l'heure actuelle, ni l'impact des contre-mesures gouvernementales actuelles et futures. Il existe un certain risque que la pandémie de Covid-19 augmente la probabilité d'une récession mondiale, mais sans connaître les autres contre-mesures gouvernementales prévues aux niveaux national et mondial, il n'est pas possible de prévoir un quelconque impact à l'heure actuelle. En conséquence, cette évaluation ponctuelle suppose le maintien des conditions actuelles des coûts de construction, à plus long terme restant inchangé. Compte tenu des incertitudes du marché liées à la pandémie de Covid-19, un événement de force majeure, nous nous réservons le droit de réviser l'estimation de la valeur présentée dans ce rapport moyennant des frais, avec un rapport d'évaluation actualisé dans le cadre d'un contrat de service d'évaluation distinct, intégrant les informations du marché disponibles à ce moment-là.

Aucune soumission ne nous a été soumise pour les éléments à restaurer, mais uniquement un rapport d'inspection. Aux fins de ce rapport, nous avons appliqué l'ajustement pour la construction en situation d'urgence sur les coûts du répertoire pour établir le coût de restauration. Les coûts de restauration réelle pourraient être très différents de ces montants, ce qui affecterait directement le coût déprécié du bâtiment. Nous conseillons fortement de faire produire des soumissions d'expert pour chacun de ces éléments. Par la suite, nous pourrons modifier le coût de restauration et le coût déprécié, afin de prendre en considération les coûts estimés par les experts. Se référer aux hypothèses de dépréciation pour plus d'information à ce sujet.

Il est à noter que nous avons considéré un mur de fondation en béton coulé de 12'' pour le coût de reconstruction puisqu'il est très probable que si la fondation était à refaire, elle serait reconstruite en béton coulé plutôt qu'en pierres cimentées telle qu'elle est actuellement.

Étendue et fins du rapport

1. Une inspection des lieux a été effectuée à la date et par l'évaluateur mentionné dans la section sommaire du présent rapport.

2. Les dimensions du terrain ont été établies à partir du plan cadastral publié au Registre foncier. Les mesures du bâtiment ont été relevées à partir des plans fournis par le requérant, du plan cadastral et de mesures relevées sur les lieux lors de l'inspection.

3. Vérification du zonage effectuée auprès de la ville.

4. Nous avons appliqué la méthode du coût.

5. Nous avons exprimé notre opinion de la valeur selon le mandat établi.

Méthode de calcul

Nous utilisons les données fournies par le volume Marshall Valuation Service de « Marshall & Swift » pour notre analyse.

Structure :	D (bois - murs porteurs)
Section(s) principale(s) du Marshall and Swift utilisée(s):	42_Résidentiel, multirésidentiel, motels
Sections utilisées	42, 43, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 66

Tous les coûts dans ce manuel sont basés sur une nouvelle construction. Lors d'un sinistre, vous devrez reconstruire le bâtiment dans des conditions particulières ex : zones restreintes, mouvement des matériaux difficile, supports temporaires, etc. Sans compter d'autres imprévus qui ne sont pas rencontrés dans les nouvelles constructions. De plus, au Québec, les températures extrêmes de la saison hivernale peuvent faire augmenter les coûts de constructions durant cette période. Nous avons appliqué des facteurs fournis dans le Manuel Marshall & Swift, afin de considérer ces coûts supplémentaires.

Définitions des méthodes du coût

Voici les définitions du coût de remplacement, du coût de reproduction, du coût de reconstruction, du coût de réhabilitation, du coût de rénovation et du coût de restauration.

COÛT DE REMPLACEMENT À NEUF

Le coût de remplacement est le coût de substitution requis pour construire aux prix **courants**, à la date de l'évaluation, un bâtiment d'une utilité équivalente à celui évalué, utilisant des matériaux semblables et modernes, selon les normes de construction **actuelles**, les concepts et les modes d'aménagement courant.

On entend par « normes de construction actuelles » les exigences imposées par les normes fédérales. Les normes provinciales, régionales et/ou municipales doivent être également considérées si elles sont plus restrictives que les normes fédérales.

COÛT DE REPRODUCTION

Le coût de reproduction représente le coût de remplacement d'un bâtiment par un autre **identique.** Il renferme les frais encourus pour la construction d'un nouveau bâtiment qui est l'exacte réplique de l'autre, en se fondant sur les prix courants et en utilisant la même sorte de matériaux ou des matériaux à peu près semblables.

COÛT DE RECONSTRUCTION

Le coût de reconstruction désigne ce qu'il en coûterait pour rebâtir totalement un immeuble. Ce coût tient compte à la fois des éléments de construction qui doivent obligatoirement être reproduits et ceux qui peuvent être remplacés sans pour autant nuire au cachet et à l'architecture globale du bâtiment.

En ce qui concerne les éléments qui doivent être reproduits, l'évaluateur doit obligatoirement se référer à la définition du coût de reproduction.

En ce qui concerne les éléments qui peuvent être remplacés, l'évaluateur doit obligatoirement se référer à la définition du coût de remplacement.

Source : OEAQ

Définitions des méthodes du coût

Coût de restauration :

Le coût de restauration est le coût pour remettre le bâtiment dans son état original **sans l'améliorer et sans diminuer ses caractéristiques architecturales**. **Cette action vise à interrompre le processus de détérioration d'un bien immobilier tout en le consolidant pour le conserver.** La définition de l'état antérieur (original) à rétablir peut prêter à discussion, notamment en raison de modifications ultérieures, mais anciennes et intéressantes à titre historique.

Les bâtiments historiques sont des sites communs pour les projets de restauration, mais les bâtiments modernes sont également restaurés. Les projets de restauration impliquent généralement :

- Remplacement d'anciens luminaires par des répliques de l'original ou de même qualité.
- Remplacer des fondations de pierre par le même type, si elles ne sont pas réparables.
- Remplacer un plancher usé par le type même plancher.
- Sabler et vernir un plancher de bois.
- Réparer des éléments s'il est possible d'interrompre leur détérioration et garder leur utilité initiale.
-

Coût de rénovation :

La rénovation désigne les opérations par lesquelles un bâtiment ou l'un de ses éléments voit **sa condition améliorée**, par l'utilisation de **matériaux neufs, modernes** en remplacement des parties endommagées ou obsolètes. Cela consiste à faire du neuf à partir du vieux et **peut conduire à tout détruire.**

Coût de réhabilitation :

La réhabilitation une intervention soucieuse de **préserver le caractère historique du bâti extérieur, tout en y installant des éléments de confort contemporain**. Elle inclut donc toutes sortes de réparations, restaurations, réaménagements et de rénovations d'un bien immobilier, afin de le moderniser. Les éléments à conserver dans leur état original doivent être bien déterminés afin d'établir le coût de réhabilitation.

Méthode utilisée

Dans le présent rapport, nous avons utilisé la méthode du coût de reconstruction, coût de restauration et du coût de reconstruction déprécié.

Définitions des dépréciations

Dépréciation physique

La détérioration physique qui caractérise un bâtiment résulte de toute action qui en altère physiquement l'utilité et la performance, tels l'usure, la dégradation, le vieillissement, des vices de construction, le délabrement, l'effet des conditions climatiques, les bris, etc. L'utilité réduite du bâtiment ainsi détérioré a une incidence négative sur sa valeur. Aucun bâtiment n'échappe à ces détériorations qui évoluent au cours de son existence et qui sont tributaires de sa qualité initiale de construction (matériaux et main-d'oeuvre), de l'utilisation qui en est faite (normale, abusive, etc.), de l'entretien qui lui est prodigué et des rénovations qui lui sont apportées.

- **Les détériorations physiques corrigibles** désignent les situations où des travaux de réparation ou de remplacement, techniquement possibles et économiquement justifiables, permettraient de rétablir la capacité à remplir sa fonction à tout élément immobilier touché par la détérioration constatée, de façon que l'utilité et la performance normales du bâtiment concerné soient maintenues**. Il s'agit des situations où le coût de la réparation à effectuer n'excède pas le gain qui en découle**, ce gain pouvant aussi bien être la hausse proprement dite de la valeur ou l'empêchement de sa diminution. Les détériorations physiques corrigibles concernent davantage les **éléments dont la durée de vie est plus courte** que celle du bâtiment. Ainsi, les revêtements, les parements, les ouvertures, de même que les systèmes mécaniques et électriques sont des éléments dont le rythme plus rapide de détérioration nécessite souvent qu'ils soient remplacés au cours de la vie du bâtiment qu'ils contribuent à maintenir utile;

- **Les détériorations physiques incorrigibles** désignent les situations où les travaux de correction qui seraient nécessaires sont impossibles à effectuer ou économiquement injustifiables, compte tenu des caractéristiques du bâtiment sujet et du contexte existant à la date de référence. Dans ce dernier cas, ces travaux représentent **un coût supérieur au gain de valeur** qui en découlerait pour la propriété**.** Les détériorations physiques incorrigibles touchent davantage les **éléments de plus longue durée**, tels la charpente, les fondations et les autres éléments structuraux, parce que leur rythme de détérioration est plus lent et que le coût des travaux requis pour les remplacer est plus élevé.

Définitions des dépréciations

Dépréciation fonctionnelle

La désuétude fonctionnelle qui caractérise un bâtiment est causée par des réalités qui en **amoindrissent l'utilité ou l'attrait** parce que l'agencement de celui-ci ou la nature de ses composantes **réduit sa capacité à remplir adéquatement les fonctions auxquelles il est destiné**, compte tenu des normes et exigences qui lui sont applicables dans les conditions du marché qui existent à la date de référence. L'utilité ou l'attrait ainsi amoindri réduit la désidérabilité d'un tel bâtiment et en infléchit donc la valeur. **La désuétude fonctionnelle remonte à la conception et à la réalisation mêmes du bâtiment ou est attribuable à l'évolution des exigences du marché quant à ces éléments d'origine.** Elle est donc formellement distincte de la détérioration que peut subir le bâtiment et de l'état qui en découle.

Pour assurer le choix d'un moyen adéquat de quantification de la dépréciation, il importe de déterminer si chaque désuétude fonctionnelle constatée sur un bâtiment est corrigible ou non :

- **Corrigible :** elle est considérée comme corrigible s'il est démontré que des travaux de réparation ou de remplacement, **techniquement possibles et économiquement justifiables**, permettraient de rétablir la capacité du bâtiment concerné à répondre adéquatement aux normes et exigences qui caractérisent, à la date de référence, les conditions typiques d'utilisation de bâtiments analogues;

- **Incorrigible :** elle est considérée comme incorrigible lorsque de tels travaux de correction sont **techniquement impossibles à effectuer ou économiquement injustifiables**, compte tenu des caractéristiques du bâtiment à évaluer et du contexte existant à la date de référence.

De plus, comme la quantification de la dépréciation peut comporter des variantes selon les situations, il est utile de déterminer à laquelle des trois sous-catégories suivantes les désuétudes fonctionnelles relevées sur un bâtiment appartiennent, selon qu'elles sont attribuables à :

- **L'absence** d'un élément immobilier considéré comme essentiel au maintien de la capacité du bâtiment sujet à répondre adéquatement aux normes et aux exigences qui caractérise, à la date de référence, les conditions typiques d'utilisation de bâtiments analogues (ex.: isolation manquante, absence de protection contre les incendies, ventilation inexistante, etc.);

- **L'insuffisance** d'un agencement, d'une composante ou d'un autre élément immobilier existant (tel qu'il a été construit et sans égard à son état physique) quant à sa capacité à répondre adéquatement à ces normes et exigences ou le fait qu'il nuise à la performance d'autres composantes du même bâtiment (ex. : manque de capacité portante de la dalle au sol, système de climatisation non performant, pente de toit nuisible à l'écoulement de l'eau, mauvaise disposition des colonnes, etc.);

- **L'excès,** tant en termes de quantité que de qualité, de composantes ou d'éléments immobiliers par rapport à ce qui est normalement attendu pour que le bâtiment sujet réponde aux mêmes normes et exigences (ex. : hauteur excédant les besoins courants, densité trop importante d'acier ou de béton, bâtiment devenu inutilisable dans un complexe industriel, etc.).

Définitions des dépréciations

DÉSUÉTUDE EXTERNE

La désuétude externe qui caractérise un bâtiment est causée par des réalités qui en amoindrissent la désidérabilité de façon durable, en raison de circonstances ou d'évènements qui sont extérieurs à celui-ci, qui en sont indépendants et qui, à la date de référence, ne relèvent pas de son propriétaire. De tels évènements ou circonstances peuvent être d'origine physique, juridique, sociale ou économique, mais, pour donner lieu à une désuétude externe, leur effet doit être à caractère durable et s'avérer significatif. La désidérabilité ainsi amoindrie réduit la valeur du bâtiment et, par définition, cet effet n'est pas corrigible par le propriétaire, bien qu'il puisse évoluer au fil du temps. En effet, si les conditions négatives qui en sont la source évoluent, la désuétude externe peut s'accroître, diminuer ou même disparaître complètement.
Les causes de désuétude externe peuvent être liées à des facteurs de localisation ou de marché, ce qui permet d'en former deux sous-catégories :

- La désuétude externe **de localisation** est une cause de dépréciation qui touche un bâtiment lorsque la désidérabilité de celui-ci est amoindrie, à la date de référence, par des circonstances ou des évènements qui sont propres à son voisinage immédiat ou à son contexte environnant (ex.: contraintes d'accès au site, épuisement des ressources locales, etc.). La désuétude externe de localisation est individuelle et ne concerne généralement que certains bâtiments à la fois;

- La désuétude **externe de marché** est une cause de dépréciation qui prend origine dans les mouvements globaux de l'offre et de la demande qui se révèlent réductrice de la désidérabilité de bâtiments d'utilité analogue à celle du bâtiment sujet, lesquels sont généralement touchés simultanément et selon le même ordre de grandeur. De plus, elle n'est reconnue (par les tribunaux) que lorsqu'elle acquiert un caractère structurel, soit une tendance.

Définition des qualités

Dans le présent rapport, nous avons déterminé la qualité des matériaux (remplacement ou reproduction) afin de permettre l'estimation des coûts de reconstruction de l'immeuble. Un matériau de remplacement peut être utilisé lorsque la norme de bâtiment actuelle ne permet plus un type de matériel où qu'il ne soit plus utilisé dans les constructions actuelles. Certains immeubles ayant des caractéristiques patrimoniales ou étant dans un secteur patrimonial devront utiliser des matériaux identiques à l'origine afin de garder le cachet de l'immeuble et/ou du secteur.

Les qualités les plus souvent utilisées pour décrire les matériaux d'origines dans nos rapports sont les suivantes :

Basse, Standard, Bonne et Excellente.

BASSE QUALITÉ

Les matériaux de cette catégorie sont généralement construits selon les exigences minimales du code, souvent sans tenir compte de l'apparence architecturale ou d'autres équipements. Ils sont construits avec un investissement minimum à l'esprit. Peu d'ornementations sont utilisées et le cloisonnement intérieur et la finition sont minimes et / ou de mauvaise qualité. La qualité des matériaux respecte au minimum les normes de construction en vigueur, mais elle demeure inférieure à ce que nous retrouvons normalement dans ce type de bâtiment. Dans les villes aux codes du bâtiment plus rigoureux, il y a peu de matériaux de ce type, car les bâtiments sont construits selon les exigences du code municipal plus exigeant et souvent il n'est pas économique de construire avec des matériaux de basse qualité sur des terrains à prix élevé.

QUALITÉ STANDARD

Les matériaux de qualité moyenne sont ceux les plus souvent utilisés pour ce type de construction. Ce sont généralement des matériaux conçus pour un potentiel économique maximal sans toutefois être de prestige. Ce type de matériaux sont simples, mais respectent les normes en vigueur. Le bâtiment typique de qualité standard change au fil des ans et aux fins de cette description, nous considérons les qualités en fonction de la date de la présente description.

BONNE QUALITÉ

Ces types de matériaux sont conçus pour avoir une belle apparence ou permettre du confort et de la commodité supérieure à la norme. Ce type d'élément est de bonne qualité et peut avoir un certain prestige.

EXCELLENTE QUALITÉ

Les excellents matériaux sont normalement présents dans des bâtiments de prestige. Ces matériaux de classe supérieure sont plus coûteux que la majorité des produits de ce type. Ces matériaux ont des caractéristiques spéciales leur permettant de se distinguer des autres produits semblables. Ils peuvent parfois être conçus spécifiquement pour un bâtiment. Ces éléments exceptionnels sont luxueux et/ou exceptionnels pour ce type de bâtiment.

Liste d’éléments inclus ou exclus

- Il est à noter que les items suivants; piscine, lampadaire, poteau, arbre, pelouse, etc. et l’ensemble des aménagements paysagers extérieurs ne sont pas inclus dans le présent rapport.

- Il est inclus dans le coût de remplacement à neuf; le coût de l’excavation, fondations, assise, dalle au sol et tuyauterie souterraine.

- Toute fondation spéciale, capacité portante faible, etc. ne sont pas incluses dans le coût.

- Les coûts suivants sont inclus dans le coût; les frais d’architecte, plans et devis de construction, matériaux, main-d’œuvre, surveillances de chantier, permis de construction, frais de financement intérimaire normaux, frais et profits de l’entrepreneur.

- Nous incluons pour le raccordement à l’aqueduc et égout jusqu’à un maximum de 10 pieds du bâtiment.

- Advenant un sinistre, les frais de démolition et de déblayage du site sont inclus dans le coût de remplacement à neuf.

- Les coûts de déblaiement et de démolition ne considèrent pas la présence de matière dangereuse ou toxique au bâtiment.

- Les taxes de vente provinciales et fédérales sont incluses pour déterminer le coût de remplacement à neuf de l'immeuble à l'étude.

Mise en garde

Il est bien connu que la valeur d'un immeuble est dynamique. L'évaluation étant faite à une date précise, elle reflète les anticipations du moment. Ceci est particulièrement vrai lorsque la conjoncture économique évolue rapidement. Donc, les conclusions du présent rapport pourraient devenir invalides rapidement.

Les conclusions du présent rapport ne peuvent être utilisées telles quelles à d'autres buts. Par exemple, à des fins de vente, beaucoup d'autres considérations peuvent influencer la valeur. Donc, le résultat de l'évaluation ne doit pas être employé aveuglément à d'autres usages.

Description du bâtiment

Sommaire descriptif

Catégorie d'immeuble	Restaurant
Année de construction	1946
Nombre d'étages	1 étage
Sous-sol	1 étage de sous-sol entièrement occupé par un séjour, une salle d'eau avec douche et une salle mécanique
Nombre d'unités	1 unité résidentielle

Description du bâtiment

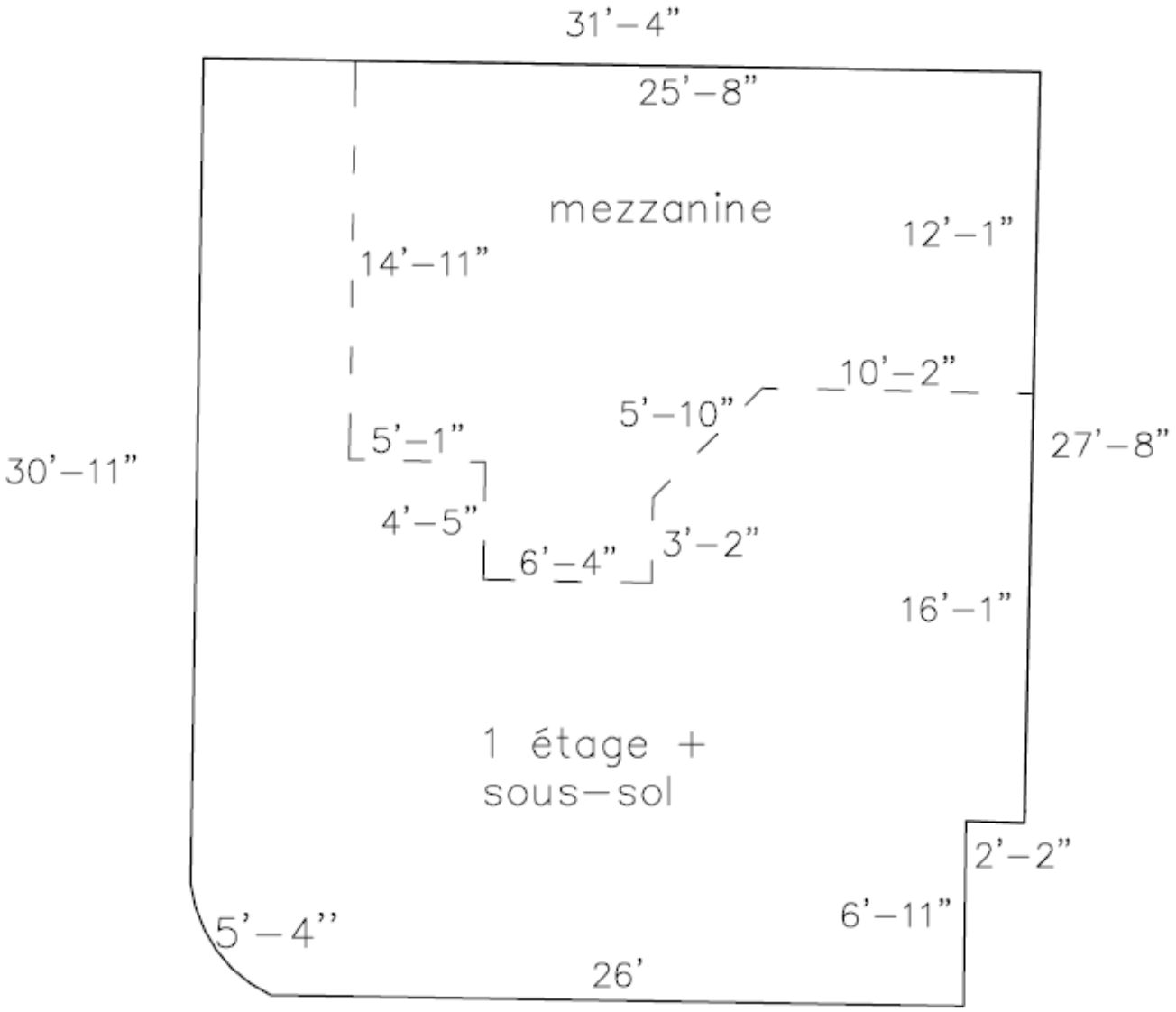
Superficie et affectation des lieux

Niveau	Superficie pi² brut	Périmètre pi	hauteur moyenne d'étages	Description d'étage
Rez-de-chaussée	1 075	131	15.8'	Restaurant, salle à manger, salle d'eau
Mezzanine	377	88	-	Salle à manger
Sous-sol	1 075	131	8.6'	Salles d'eau, crèmerie et salle mécanique

Les superficies ont été estimées à partir d'un plan produit le 12 octobre 2018 par Benoît Péloquin, Arpenteur Géomètre.

Description du bâtiment

Croquis du bâtiment



Ce croquis est présenté uniquement à des fins de présentation et il ne devrait pas être utilisé à d'autres fins. Les dimensions inscrites ne sont pas de précisions scalaires.

Description du bâtiment

Fondation	
Type	Fondations en pierres cimentées Considérée en béton coulé dans le coût de remplacement *Se référer aux hypothèses extraordinaire
Murs	Murs de fondation en pierres cimentées
Épaisseur des murs	12 pouces (Hypothèse)
Parement	Pierre décorative et crépis

Charpente	
Structure	Structure de murs porteurs en bois

Mur extérieur	
Bâti	Bois
Isolant	Système d'isolation par l'extérieur (présumé styrofoam)
Parements	Enduit de finition (acrylique)
Fenêtres	Fenêtres fixes; le vitrage est de type Thermos, monté dans des cadres d'aluminium. L'année d'installation des fenêtres est inconnue.
Portes	Portes extérieures en aluminium sont constituées en panneaux de verres isolants, montés dans des cadres d'aluminium.

Toiture	
Type	Pente 6/12 et Partie plate pour la thermopompe
Bâti	Bâti à 4 versants en bois
Isolant	Isolant rigide (hypothèse)
Matériaux	Bardeau d'asphalte

Description du bâtiment

Plomberie		Type
Type	Eau potable	Cuivre
	Eaux usées	PVC
Appareils	**Nombre**	**Type**
Cabinet d'aisances	3	Standard
Lavabo	3	Standard
Évier (Cuve de lavage)	2	Standard
Chauffe-eau 40 galons	1	Standard
Chauffe-eau 60 galons	1	Standard
Total	**10**	**Unités**

Électricité	
Distribution	L'alimentation électrique triphasée de 347/600 Volt du Site est assurée via une ligne souterraine, côté nord du bâtiment. Deux transformateurs permettent de modifier le courant triphasé en courant monophasé 120/240 Volts, celui-ci est distribué par des panneaux Siemens et Square D d'une capacité de 200 ampères.
Éclairage	Incandescent

Chauffage et climatisation	
Principale (Rdc et mezzanine)	Thermopompe de 7.5 tonnes, alimentée au gaz naturel
Secondaire (sous-sol)	Calorifères électriques et climatiseurs muraux au sous-sol (Commerce 992)

Description du bâtiment

Ventilation	
Ventilateur salle de bain	3 unités (absence)

Structure de plancher	
Sous-sol	Dalle de béton armé
Rez-de-chaussée	Poutrelle de bois avec une chappe de béton
Mezzanine	Poutrelle de bois

Autres composantes incluses dans les unités de références		
Composante	**Description**	**Qualité**
Armoires	**- Mélamine**	**Standard**
Comptoirs	**- Stratifié**	**Standard**
Luminaires	**- Incandescentes au plafond**	**Standard**
Boiserie	**- MDF**	**Standard**
Équipement / meuble	**- Aucun meuble d'inclus**	**n/a**

Description du bâtiment

Finitions intérieures

Finition de planchers			
Bois franc	-	**Parquetterie**	-
Prélart	-	**Tapis**	-
Céramique	99%	**Peinture sur béton**	-
Vinyle	1%	**Contreplaqués**	-
Finition de plafonds			
Placoplâtre	100%	**Plafond tendu**	-
Brique	-	**Acier**	-
Bois	-	**OSB**	-
Béton	-	**Non fini**	-
Finition de cloisons et murs intérieurs			
Placoplâtre	X	**Brique**	-
Céramique	X	**Pierre**	-
Bois	-	**Acier**	-
Bois franc	-	**Contreplaqués**	-

Description du bâtiment

Divers

Intérieur
Haut-parleurs encastrés
Comptoirs et armoires de la crèmerie

Extérieur	
Terrasse au sol arrière	Perron de béton avant
Lumières extérieures	Rampe pour personnes à mobilité réduite
Marquise de la crèmerie	

Circulation verticale	
Extérieur	Marche de béton et Allée de béton pour personne à mobilité réduite à l'arrière pour la galerie en avant Marche en brique-terrasse crèmerie
Intérieur	Escalier recouvert de céramique

Description du bâtiment

Protection (incendie / urgence)	
Système d'alarme	Détecteurs de mouvement
Détecteur de fumée	4 détecteurs de fumée
Détecteur de chaleur	Aucun
Déclencheur manuel	Aucun
Système de gicleurs	Nous avons remarqué une seule tête de gicleur au sous-sol. Il est très probable qu'il y en a plus, mais nous ne pouvons pas l'affirmer
Extincteurs portatifs	2 extincteurs portatifs
Éclairage d'urgence	2 lumières d'urgence double avec batterie 2 lumières d'urgence simple
Enseigne de sortie	4 enseignes de sortie
Panneau de contrôle incendie	Aucun
Pompe submersible	Aucun
Génératrice	Aucune

Bornes d'incendie à proximité	À moins de 500 pieds
Casernes à proximité	À moins de 2KM Pompiers permanents
Remarque : Toutefois, dépendamment des risques sur le territoire, d'autres casernes localisées dans les arrondissements avoisinants, et parfois situées plus près du sujet, pourraient être appelées à intervenir. La répartition géographique des casernes ne respecte donc pas obligatoirement les limites des arrondissements.	

Condition du bâtiment et hypothèses de dépréciation

Nous avons relevé dans le rapport de vérification d'état de propriété préliminaire, produit en janvier 2021 par monsieur Thomas Trudel du Groupe Civitas, les éléments inscrits ci-dessous entre guillemets nous avons inscrit nos hypothèses pour le présent rapport en dessous des commentaires de l'inspecteur.

Fondation:

- *« Des fissures ont été observées sur le crépi et sur les joints de mortier de la pierre décorative appliquée sur la fondation »;*
- *« Les fondations observées sur le bâtiment du site paraissaient dans un état satisfaisant »*

Nous avons considéré que les fondations étaient en bon état général. Nous ne connaissons pas le nombre de fissures ni l'ampleur de celles-ci. Aux fins de ce rapport, nous avons appliqué un montant forfaitaire de 4 500$ pour effectuer la réparation des fissures. Nous conseillons de faire vérifier les fondations par un expert en la matière et que celui-ci produise une soumission afin de connaître le coût réel pour cette réparation.

Structure de plancher:

- *« La structure de plancher observée sur le bâtiment du Site paraissait dans un état satisfaisant »*

Murs extérieurs, ouverture et amiante:

- *« Fissures et ouvertures visibles dans le revêtement extérieur » ;*
- *« Possible dégradation des composantes dissimulées derrière le revêtement d'acrylique (au niveau des ouvertures, fissure) »*

Nous avons considéré que le parement extérieur et l'isolant étaient en fin de vie utile. Nous ne pouvons pas connaître l'état des composantes intérieures du mur, nous avons considéré qu'elles étaient encore en bon état.

Toiture :

- *« Le recouvrement de toiture est en fin de vie utile selon les informations reçues du représentant du Site, des infiltrations d'eau se sont produites par la membrane de toiture. »*
- *« L'évaluation n'a relevé aucun défaut majeur des composantes visible et accessible du bâtiment susceptible de compromettre l'intégrité de la structure de toiture. »*

Aux fins de ce rapport, nous avons considéré que les revêtements de toiture étaient en fin de vie utile et que la structure était en bon état.

Portes et fenêtres :

- *« Les portes et fenêtres observées sur le bâtiment du Site paraissaient dans un état satisfaisant »;*
- *« Aucune déficience apparente. »*

Condition du bâtiment et hypothèses de dépréciation

Aménagements intérieurs

- *« Des signes d'infiltration (venant de la toiture) sont visibles, principalement sur le plafond près du mur extérieur de l'élévation Est »*
- *« La présence d'animaux dans le bâtiment a possiblement endommagé certaines composantes dissimulées derrière les finitions »*
- *« Des dépouilles et des selles d'animaux ont été observées à l'intérieur du bâtiment »*

Les aménagements intérieurs étaient âgés, mais rien ne nous permet d'affirmer que ceux-ci sont en fin de vie. Nous avons donc considéré uniquement l'usure normale et affecté l'âge apparent de l'immeuble. Il est possible que des travaux majeurs soient nécessaires, mais une inspection approfondie devrait être effectuée afin de vérifier l'état à l'intérieur des murs.

Cependant, la partie de l'ancien comptoir de service du rez-de-chaussée et le local de crèmerie n'avaient pas de finition de plancher au moment de la visite. Nous avons considéré un plancher de céramique dans le coût de reconstruction et nous avons appliqué une dépréciation fonctionnelle et l'avons considérée comme étant une réparation à faire dans le coût de restauration.

Plomberie et électricité

- *« Au moment de l'inspection, l'alimentation en eau était coupée et la plupart des appareils de plomberie retirés »*
- *« Des travaux seront nécessaires afin de rétablir le réseau de plomberie dans le bâtiment »*
- *« Le modèle et le numéro de série de l'adoucisseur d'eau n'ont pu être identifiés au moment de l'inspection »*
- *« Des fils sous tension sans protection ont été observés à l'intérieur du bâtiment »*
- *« Des travaux sont nécessaires pour rétablir le réseau de distribution électrique »*

Nous ne connaissons pas l'ensemble des éléments reliés à plomberie et aux éléments électriques qui sont manquants ou qui doivent être réparés, mais nous savons que des réparations seront à prévoir. Aux fins de ce rapport, nous avons considéré une réparation correspondant à 40% du coût de la plomberie et de l'électricité du coût de remplacement. La plomberie devra être inspectée par des experts qui pourront fournir des soumissions afin d'estimer les coûts réels de rénovations à effectuer pour remettre la plomberie et l'électricité en état.

Chauffage :

- *« La thermopompe pour le chauffage/climatisation du bâtiment n'était pas en service au moment de l'inspection »*
- *« Les calorifères électriques n'étaient pas fonctionnels au moment de l'inspection. »*

Nous n'avons pas effectué de dépréciation pour le système de chauffage puisque l'état de celui-ci nous était entièrement inconnu.

État général :

Le bâtiment du Site est vacant depuis +/- 2015. De nombreux signes de désuétude physique ont été observés au moment de l'inspection. Dans son état actuel, le bâtiment ne peut être utilisé selon l'usage prévu puisque celui-ci est insalubre et non sécuritaire. Des travaux majeurs devront être entrepris pour réhabiliter celui-ci. Ces travaux devront inclure, en outre, et sans s'y limiter : la plomberie, l'électricité, l'enveloppe extérieure du bâtiment (toiture et revêtement) et les finitions intérieures.

Condition du bâtiment et hypothèses de dépréciation

Âge apparent :

Nous avons déterminé une année apparente de 1996 selon la répartition du coût de reconstruction.

Pour établir la dépréciation physique incurable reliée à l'âge apparent du bâtiment, nous avons utilisé le procédé âge/vie selon l'hypothèse que la durée de vie économique pour ce bâtiment était de 35 ans avec une valeur résiduelle de 20%. Nous avons obtenu une dépréciation âge/vie de 55.1%.

La dépréciation globale a été calculée par la technique de répartition qui consiste à estimer la dépréciation d'un bâtiment en quantifiant distinctement la diminution de valeur résultant de chacune des catégories suivantes :

Catégories de causes de dépréciation		
Détérioration physique	Désuétude fonctionnelle	Désuétude externe
Sous-catégories	Sous-catégories	Sous-catégories
Corrigible	Absence corrigible	Localisation
Incorrigible	Insuffisance corrigible	Marché
	Excès corrigible	
	Absence incorrigible	
	Insuffisance incorrigible	
	Excès incorrigible	

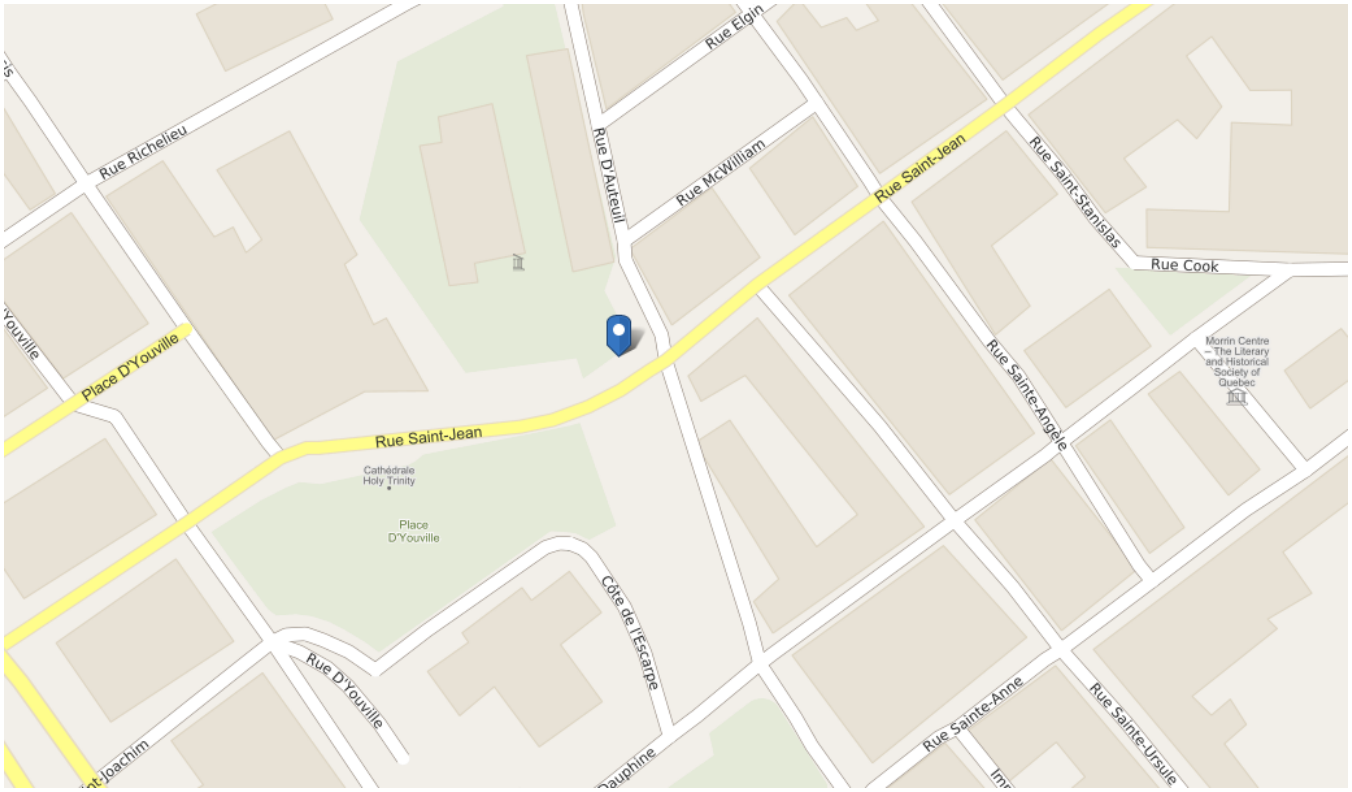
Risques

Risques environnementaux:

Une conformité avec toutes les lois et tous les règlements écologiques est présumée à moins qu'une situation précise ne soit considérée définie et commentée dans le présent rapport.

Le Répertoire des terrains contaminés du ministère du Développement durable, Environnement et Lutte contre les changements climatiques (MDDELCC) a été consulté et selon l'information retracée le site à l'étude ne semble pas contaminé.

En conséquence, nous n'assumons aucune responsabilité en relation avec ces sujets ou autres, qu'ils soient d'ordre technologique et/ou que des techniques d'ingénierie puissent être nécessaires pour découvrir une situation intrinsèque et/ou cachée en regard de la propriété sous étude.



Source : Repère GTC

Exclusions

Tout ce qui concerne les aménagements paysagers, l'ameublement des bâtiments ainsi que les coûts de désamiantage et de décontamination sont exclus à moins d'indications contraires mentionnées dans le rapport.

Méthode du coût de reconstruction

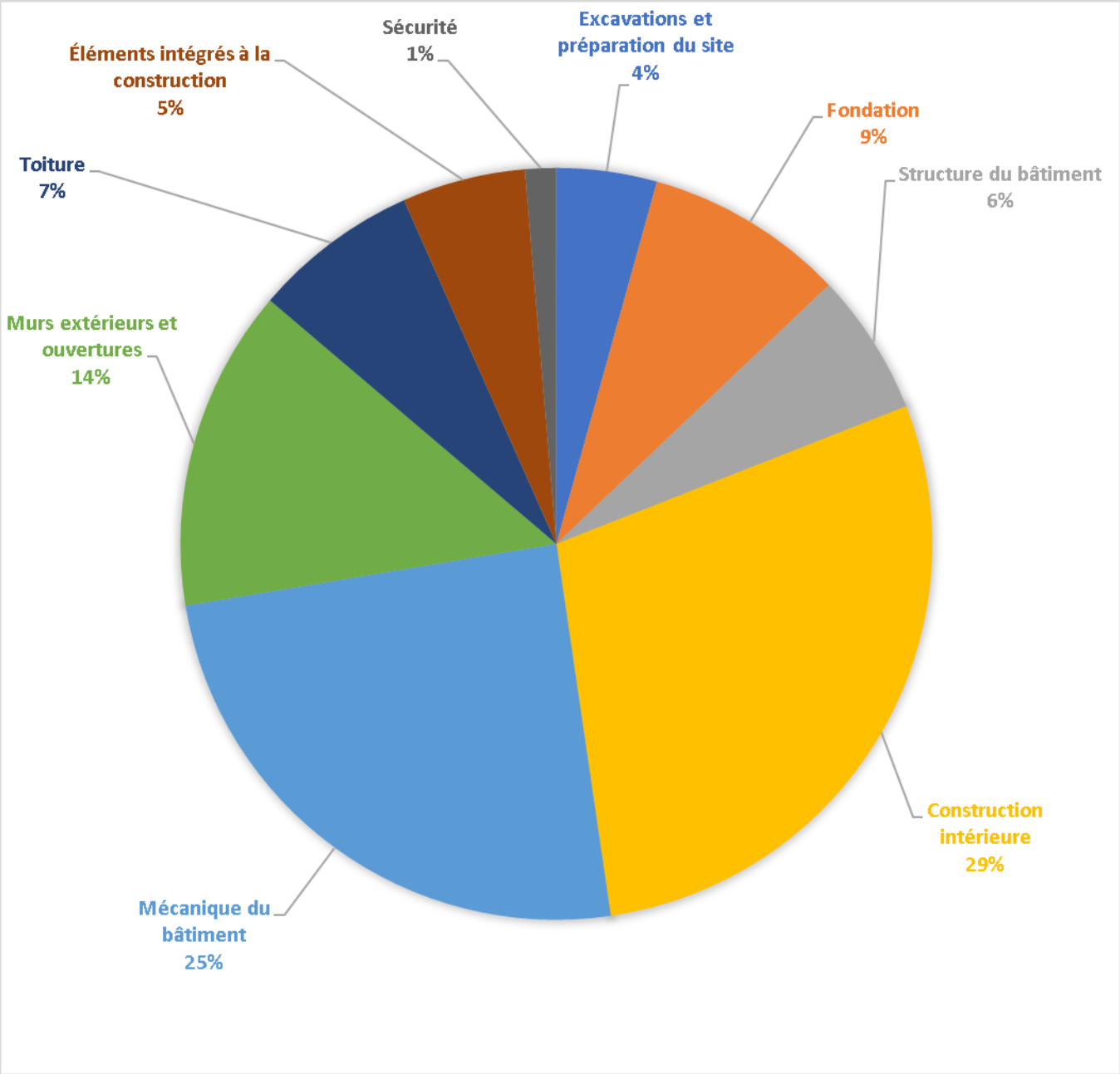
COMPOSITION DU BÂTIMENT	VENTILATION DES COÛTS		
	Taxes exclues	Taxes incluses	% (CRN)
Excavations et préparation du site	23 912 $	27 493 $	4.31%
Fondation	47 655 $	54 792 $	8.60%
Structure du bâtiment	33 976 $	39 064 $	6.13%
Construction intérieure	158 816 $	182 599 $	28.65%
Mécanique du bâtiment	136 849 $	157 343 $	24.68%
Murs extérieurs et ouvertures	76 754 $	88 248 $	13.84%
Toiture	39 613 $	45 545 $	7.15%
Éléments intégrés à la construction	29 396 $	33 798 $	5.30%
Sécurité	7 417 $	8 527 $	1.34%
Coût de reconstruction (non ajusté)	**554 388 $**	**637 408 $**	**100.00%**
Taux (superficie total)	**219.39 $/pi²**	**252.24 $/pi²**	

Frais de démolition	18 875 $	21 702 $	3.40%
Frais d'architecte	38 600 $	44 380 $	6.96%
Ajustement pour reconstruction en situation d'urgence	105 334 $	121 108 $	19.00%
Coût de reconstruction (ajusté)	**717 197 $**	**824 597 $**	

		Taux par pied carré total
Coût de reconstruction (taxes incluses et valeur arrondie)	**825 000 $**	**326.47 $/pi²**

MÉTHODE DU COÛT DE RECONSTRUCTION

Répartition du coût de reconstruction



Méthode du coût de reconstruction déprécié et restauration

Dépréciation (méthode de répartition)		Coûts du répertoire	[1]Coûts de restauration estimés	Dépréciation retenue	Total
Coût de reconstruction					**825 000 $**
Dépréciation physique					**(530 582 $)**
Corrigible (PC)					
Électricité et plomberie		34 168 $	43 038 $	(43 038 $)	
Revêtement de toiture		8 935 $	11 255 $	(11 255 $)	
Incorrigible (PI)					
	%	**Coût - dépréciation (PC)**			
Dépréciation (âge/vie)	**(2) 55.1%**	***781 897 $***	-	(430 514 $)	
Murs extérieurs et isolation		45 374 $	57 154 $	(36 763 $)	
Murs de fondation		8 790 $	11 073 $	(7 122 $)	
Démolition et/ ou enlèvement des débris		3 432 $	3 432 $	(1 890 $)	
Dépréciation fonctionnelle					**(2 865 $)**
Corrigible (FC)					
Revêtement de plancher manquant		2 905 $	3 660 $	(2 354 $)	
Absence de ventilateur de salle de bain		630 $	794 $	(511 $)	
Incorrigible (FI)					
		104 235 $	**130 406 $**	**(533 447 $)**	
Coût déprécié du bâtiment				**291 553 $**	**292 000 $**
Coût de restauration estimé			**130 406 $**		**130 000 $**

[1] Aucune soumission ne nous a été soumise pour les éléments à restaurer, mais uniquement un rapport d'inspection. Aux fins de ce rapport, nous avons appliqué l'ajustement pour la construction en situation d'urgence et des frais d'architecture, sur les coûts du répertoire pour établir le coût de restauration. Se référer à l'hypothèse extraordinaire pour plus d'information à ce sujet.

(2) Le taux de dépréciation(âge/vie) a été estimé à l'aide du procédé âge/vie. Nous avons considéré une durée de vie économique du bâtiment de 35 ans et un taux résiduel de 20%.

Corrélation et valeur finale

Compte tenu de la pertinence, de la quantité et de la qualité des données recueillies, je suis d'opinion que les valeurs les plus probables de cet immeuble, en date du 17 décembre 2020 , se lit comme suit :

Valeurs	
Coût de reconstruction	**825 000 $**
Coût de restauration	**130 000$**
Coût de reconstruction déprécié	**292 000$**

En date du 17 décembre 2020 , nous retenons les valeurs suivantes pour l'immeuble à l'étude de :

Coût de reconstruction

HUIT CENT VINGT-CINQ MILLE DOLLARS

825 000 $

Coût de restauration

CENT TRENTE MILLE DOLLARS

130 000$

Coût de reconstruction déprécié

DEUX CENT QUATRE-VINGT-DOUZE MILLE DOLLARS

292 000$

Cette évaluation est conditionnelle aux hypothèses ordinaires et extraordinaires présentées dans le présent rapport.

BOURASSA JODOIN INC
Groupe d'Évaluateurs Immobilier

Steve Dumaresq, É.A.
Évaluateur Agréé

Attestation de l'évaluateur

Coût de reconstruction, coût de restauration et coût déprécié du bâtiment
990 boulevard Saint-Jean
Pointe-Claire (Québec) H9R 5N9
Dossier : 20207585-PA

Je certifie qu'au meilleur de ma connaissance :

- Les faits énoncés dans le présent rapport sont vrais et exacts;
- Les analyses, opinions et conclusions présentées ne sont limitées que par les hypothèses et les conditions limitatives indiquées et ce sont là mes propres analyses, opinions et conclusions professionnelles neutres et objectives.
- Je n'ai aucun intérêt personnel, présent ou à venir, dans l'affaire et le bien immobilier qui font l'objet du présent rapport, et je n'ai aucun intérêt personnel (ou intérêt spécifié) en ce qui touche les parties en cause;
- Je ne suis aucunement en conflit d'intérêts pour entreprendre ce contrat de service;
- Je suis impartial en ce qui concerne l'affaire, le ou les biens immobiliers qui font l'objet du présent rapport et les parties associées au présent contrat de service;
- Ma participation au présent contrat de service et les honoraires qui me seront versés pour celui-ci ne sont pas conditionnels à la formulation ou la déclaration de résultats préétablis, au montant de la valeur estimée, ni à une conclusion favorisant le client;
- J'ai rédigé mes analyses, opinions et conclusions, de même que le présent rapport, conformément aux normes uniformes de pratique professionnelle en matière d'évaluation de l'Ordre des Évaluateurs Agréés du Québec;
- Je possède les connaissances, les capacités, et l'expérience nécessaires pour réaliser le présent contrat de service de façon compétente;
- À la date du présent rapport, le(s) signataire(s) a (ont) satisfait aux exigences du Programme de perfectionnement professionnel continu de l'Ordre des Évaluateurs Agréés du Québec qui s'applique aux membres;
- Le soussigné est membre en règle de l'Ordre des Évaluateurs Agréés du Québec;

ATTESTATION DE L'ÉVALUATEUR

Coût de reconstruction, coût de restauration et coût déprécié du bâtiment
990 boulevard Saint-Jean
Pointe-Claire (Québec) H9R 5N9
Dossier : 20207585-PA

Steve Dumaresq, É.A. a fait l'inspection du bien immobilier le 17 décembre 2020 .

Selon mes calculs, mes recherches, et fondé sur mon expérience, considérant le terrain à l'étude libre de tout polluant, excluant tout ameublement ou autre que ceux spécifiquement mentionnés au rapport, je suis d'avis que les valeurs retenues pour le bâtiment à l'étude, en date du 17 décembre 2020 , sont de

Coût de reconstruction

HUIT CENT VINGT-CINQ MILLE DOLLARS

825 000 $

Coût de restauration

CENT TRENTE MILLE DOLLARS

130 000$

Coût de reconstruction déprécié

DEUX CENT QUATRE-VINGT-DOUZE MILLE DOLLARS

292 000$

Cette évaluation est conditionnelle aux hypothèses ordinaires et extraordinaires présentées dans le présent rapport.

* Le(s) technicien(s) en évaluation est/sont couvert(s) par le fonds d'assurance de l'Ordre des Évaluateurs Agréés du Québec.

BOURASSA JODOIN INC
Groupe d'Évaluateurs Immobilier

Steve Dumaresq, É.A.
Évaluateur Agréé