

RAPPORT SOMMAIRE D'ÉVALUATION

PORTANT SUR LA PROPRIÉTÉ SISE AU
145
chemin Josaphat
Petite-Rivière-Saint-François (Québec) GOA 2L0

122276-10

PRÉPARÉ PAR

YVON POULIN ET ASSOCIÉS INC.
ÉVALUATEURS AGRÉÉS

JUILLET 2010

325, rue du Marais, bureau 275
Québec (Québec) G1M 3R3
Téléphone : (418) 683-2929
Télécopieur : (418) 683-9831

42, route 362, local 203
Baie-Saint-Paul (Québec) G3Z 1P9
Téléphone : (418) 240-0863
Télécopieur : (418) 683-9831

Courriel : evaluation@yvonpoulinassocies.com
Adresse Web : www.yvonpoulinassocies.com



Québec, le 29 juillet 2010

Monsieur Yvan Lapointe
25, rue Clarence-Gagnon
Baie-Saint-Paul (Québec) G2Z 1K6

OBJET: Rapport d'évaluation portant sur la propriété sise au
145
chemin Josaphat
Petite-Rivière-Saint-François (Québec) GOA 2LO
N.D.: 122276-10

Monsieur,

Faisant suite au mandat qui nous a été confié concernant l'évaluation à la valeur marchande pour fins de financement hypothécaire de l'immeuble cité en titre, il nous fait plaisir de vous transmettre ce rapport.

Nous avons procédé à une étude approfondie de l'immeuble sujet qui est connu et désigné au cadastre de la paroisse de Saint-François-Xavier, circonscription foncière de Charlevoix II, comme étant les lots 438-28 et 437-28.

Cette étude repose essentiellement sur une analyse des données recueillies auprès des autorités municipales, au bureau de la publicité des droits et de diverses sources que nous croyons fiables et valables.

Vous trouverez dans ce rapport tous les éléments qui nous ont permis de conclure à la valeur ci-dessous décrite. Après analyse, nous sommes d'opinion que la valeur marchande de la propriété sujette s'établit, au 29 juillet 2010, à

SIX CENT SOIXANTE-DIX-NEUF MILLE DOLLARS (679 000 \$)

Vous remerciant de la confiance que vous nous témoignez, veuillez agréer, Monsieur, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

YVON POULIN ET ASSOCIÉS INC.
ÉVALUATEURS AGRÉÉS

Marc-André Comeau, B.A.A., É.A.
Évaluateur agréé

Charles-Denis Poulin,
Évaluateur

325, rue du Marais, bureau 275
Québec (Québec) G1M 3R3
Téléphone: (418) 683-2929
Télécopieur: (418) 683-9831

42, route 362, local 203
Baie-Saint-Paul (Québec) G3Z 1P9
Téléphone: (418) 240-0963
Télécopieur: (418) 683-9831

Courriel: evaluation@yvonpoulinassocies.com
Adresse Web: www.yvonpoulinassocies.com

POULIN **25** **ans**
YVON POULIN & ASSOCIÉS ÉVALUATEURS AGRÉÉS

RAPPORT SOMMAIRE D'ÉVALUATION

MANDANT ET REQUÉRANT:	Monsieur Yvan Lapointe 25, rue Clarence-Gagnon Baie-Saint-Paul (Québec) G3Z 1K6
Adresse de la propriété à évaluer:	145 chemin Josaphat Petite-Rivière-Saint-François (Québec) GOA 2LO
Référence:	122276-10
Genre de la propriété:	résidentiel-duplex
Description légale:	lots 438-28 et 437-28 cadastre de la paroisse de Saint-François-Xavier circonscription foncière de Charlevoix II
But de l'évaluation:	valeur marchande pour fins de financement hypothécaire
Date de l'évaluation:	le 29 juillet 2010

DÉFINITION DE LA VALEUR MARCHANDE:

La valeur marchande est le prix de vente le plus probable d'une propriété donnée, à une date spécifique, dans un contexte de marché libre ou normal.

DESCRIPTION DU SECTEUR ET DE L'ENVIRONNEMENT:

La propriété évaluée est située dans la municipalité de Petite-Rivière-Saint-François, à environ quinze kilomètres à l'ouest de la ville de Baie-Saint-Paul. Il s'agit d'un secteur résidentiel de villégiature où l'on retrouve principalement des propriétés de type cottage âgées d'environ cinq ans.

Ce secteur est pourvu de tous les services communautaires dont une école primaire et la plupart des services municipaux. Par contre, cette résidence n'est pas desservie par les services municipaux d'aqueduc et d'égouts. On retrouve également un petit supermarché à environ cinq kilomètres ainsi qu'une école secondaire et un petit centre commercial à Baie-Saint-Paul.

Peu de propriétés de ce genre sont actuellement offertes sur le marché.

DONNÉES MUNICIPALES

ÉVALUATION MUNICIPALE

No de matricule: 0145 05 9906

Terrain: 121 800 \$

Bâtisse: 293 600 \$

TOTAL: 415 400 \$

TAXES

Municipales: 4 963.24 \$

Scolaires: 1 453.90 \$

TOTAL: 6 417.14 \$

Niveau médian: 79%

Superficie de terrain au rôle: 3 003.3 m² OU 32 327 pi²

Zonage: résidentiel

Services:	aqueduc	<input type="checkbox"/>	égout	<input type="checkbox"/>
	ordures	<input checked="" type="checkbox"/>	bordures	<input type="checkbox"/>
	électricité	<input checked="" type="checkbox"/>	rue pavée	<input type="checkbox"/>
	service de police	<input checked="" type="checkbox"/>	service d'incendie	<input checked="" type="checkbox"/>
	borne d'incendie	<input type="checkbox"/>	transport	<input type="checkbox"/>

DONNÉES SUR LE TERRAIN

Dimensions: irrégulières

Superficie: 3 003.3 m² OU 32 327 pi²

Forme: irrégulière

Topographie: en pente abrupte vers le fleuve

Utilisation optimale: actuelle

Améliorations: stationnement triple de gravier, pelouse, arbustes, arbres et fleurs

Certificat de localisation: le certificat de localisation n'a pas été consulté dans ce dossier, puisque non disponible lors de notre visite

DESCRIPTION DU BÂTIMENT

Année de construction:	2007
Âge apparent:	3 ans
Durée de vie restante approximative:	57 ans
Dimensions:	irrégulières
Aire habitable:	1 600 pi ²
Solage:	béton coulé
Parement extérieur:	rondins de bois et bois mou
Fenêtres:	bois
Toiture:	tôle émaillée
Plafonds:	bois mou et placoplâtre
Cloisons et murs:	bois mou et placoplâtre
Planchers:	bois mou
Accessoires de plomberie:	éviers (2) lavabos (4) toilettes (4) douches (3)
Armoires:	bois dur
Électricité:	200 ampères à disjoncteurs
Chauffage:	plinthes électriques et convecteurs
Chauffe-eau:	60 gallons 40 gallons
Divers:	poêles à bois (2) aspirateur central

DESCRIPTION DU BÂTIMENT

ANNEXES: - galeries de bois mou (2)

DÉPENDANCE: - aucune

AMÉNAGEMENT INTÉRIEUR

Sous-sol: - salle de bains
- chambres (4)
- rangement
- salle de mécanique

Rez-de-chaussée: - hall d'entrée
- cuisine
- salle à manger
- salon
- salle de bains
- salle d'eau

1^{er} étage: - chambres (2)
- salle d'eau

COMMENTAIRES SUR L'ÉTAT D'ENTRETIEN DU BÂTIMENT

Il s'agit d'une propriété de type duplex en bois rond de type 1½ étage rez-de-jardin qui est localisée sur le chemin Josaphat, dans le domaine du Versant du Massif à Petite-Rivière-Saint-François. Il s'agit d'un secteur récent et recherché composé principalement de résidences de deux étages, âgées de 0 à 5 ans et abritant deux à quatre logements. Cette propriété bénéficie d'une vue sur le fleuve Saint-Laurent, le Massif de Petite-Rivière-Saint-François et l'Isle-aux-Coudres.

Les valeurs des propriétés de ce domaine varient de 350 000 \$ à plus de 1 000 000 \$. La plupart des services municipaux et communautaires y sont disponibles.

Cette propriété a été construite avec des matériaux de construction de qualité supérieure. Le coût de finition est supérieur à celui des autres résidences de ce développement. Le revêtement extérieur est de bois rond. L'isolation de la toiture est de qualité NovaClimat. La résidence bénéficie de boiseries et d'armoires de bois massif.

Cette propriété est aménagée sur trois étages et abrite deux logements dont l'un occupe le sous-sol et le rez-de-chaussée, et l'autre est à l'étage. La résidence est construite sur l'un des plus beaux sites du domaine du Versant du Massif.

MÉTHODE DU COÛT

ANALYSE DU MARCHÉ

Les recherches effectuées dans le voisinage de l'immeuble à évaluer ainsi que dans d'autres secteurs nous ont permis de relever quelques transactions de terrains utilisés aux mêmes fins que la propriété sous étude.

Après avoir analysé et procédé à différents rajustements du point de vue temps, localisation et superficie, il en ressort un taux unitaire de 4.93 \$ le pied carré pour le terrain sujet.

Ainsi, nous retiendrons cette indication comme étant la valeur unitaire la plus probable du terrain.

ÉVALUATION DU TERRAIN

Superficie:	32 327 pi ²
Taux unitaire retenu:	4.93 \$ /pi ²
Valeur du terrain:	159 373.00 \$

VALEUR MARCHANDE DU TERRAIN:

159 400.00 \$

MÉTHODE DU COÛT

ÉVALUATION DU BÂTIMENT

LE COÛT DE REMPLACEMENT est la somme d'argent qu'il faudrait dépenser pour reconstruire un bâtiment ayant la même utilité, sans nécessairement reproduire une réplique exacte de celui-ci. Le montant figurant à cette section du rapport n'est pas un coût détaillé aux fins d'assurance mais qu'il s'agit plutôt d'un coût normalisé en fonction des valeurs contributives de certains éléments en regard du marché.

LA DÉPRÉCIATION est une perte de valeur quelle qu'en soit la cause.

LA DÉTÉRIORATION PHYSIQUE est une perte de valeur causée par l'usure, la vétusté, le délabrement, les déficiences et les vices de construction. Elle peut être réparable ou irréparable.

LA DÉSUÉTUDE FONCTIONNELLE constitue une perte de valeur qui est produite par le mauvais agencement des parties de la propriété et qui en réduit l'utilité. La hauteur normale des pièces et des fondations excessives en sont des exemples. Elle peut aussi être réparable ou irréparable.

LA DÉSUÉTUDE ÉCONOMIQUE, rarement réparable, est une perte de valeur engendrée par des causes extérieures à la propriété elle-même, par exemple un milieu défavorable.

SYSTÈME UTILISÉ:

Guide d'évaluation résidentiel C.C.R.

MÉTHODE DU COÛT

COÛT DE REMPLACEMENT NEUF ET DÉPRÉCIATION DU BÂTIMENT

Coût de remplacement:

1 600 pi² X 300.60 \$ /pi² 480 960 \$

DÉPRÉCIATION

Détérioration physique:

- curable
 - incurable 3% 14 429 \$
 - désuétude fonctionnelle
 - désuétude économique

Dépréciation accumulée: 14 429 \$

Coût de remplacement déprécié: 466 532 \$

Coût déprécié des dépendances: 50 000 \$

Valeur contributive des améliorations au sol: 5 000 \$

Valeur du terrain: 159 400 \$

**INDICATION DE LA VALEUR SELON
 LA MÉTHODE DU COUT: 680 932 \$**

SOIT ARRONDIE À: 681 000 \$

MÉTHODE DE COMPARAISON

En évaluation, la comparaison est une méthode qui vise essentiellement à prédire le prix de vente le plus probable d'un immeuble en le comparant à d'autres du même type. Elle est basée sur le principe de substitution qui veut qu'un acheteur ne paie pas plus pour un immeuble que pour un autre semblable disponible sur le marché.

Le cheminement propre à cette méthode consiste à faire un relevé des immeubles comparables, à analyser les données pertinentes en fonction de leurs principaux éléments et à partir des indications découlant de l'analyse, faire les rajustements nécessaires pour en arriver à la valeur marchande.

Cette méthode consiste en un moyen de preuve directe. Cependant, son application est tributaire de l'existence de ventes récentes d'immeubles comparables.



Adresse:	lot 442-P et 443-P Chemin du Versant Petite-Rivière-St-François, QC
Date de vente:	2009-06-11
Prix de vente:	871 620 \$
Superficie terrain:	38 950 pi ²
Superficie bâtiment:	3 880 pi ²
Évaluation municipale:	terrain: n/d bâtiment: n/d

DESCRIPTION

Cette résidence est identique à notre sujet, située sur la même rue et de qualité de finition semblable. Seuls le parement extérieur et le foyer sont de moins bonne qualité. Cette propriété bénéficie d'une vue sur le fleuve Saint-Laurent et le centre de ski du Massif à Petite-Rivière-Saint-François.

Le revêtement extérieur est de bois de type Maibec, les fenêtres sont de PVC et la toiture est de bardeaux d'asphalte.

À l'intérieur, les couvre-planchers sont de bois franc et de céramique. Le chauffage est distribué par des plinthes électriques. La résidence est équipée d'un foyer au bois. Elle est alimentée en eau par un puits artésien et reliée à une fosse septique de type Écoflo.



Adresse:	137-139 chemin Josaphat Petite-Rivière-St-François, QC
Date de vente:	2009-09-15
Prix de vente:	756 262 \$
Superficie terrain:	32 607 pi ²
Superficie bâtiment:	2 618 pi ²
Évaluation municipale:	terrain: 121 810 \$
	bâtiment: 447 900 \$

DESCRIPTION

Il s'agit d'une résidence duplex de type cottage, construite en 2007. Le parement extérieur est de bardeaux de cèdre et de bois d'ingénierie de type Maybec, et les fenêtres sont de PVC.

Les couvre-planchers sont de bois dur, de céramique et de stratifié. Le chauffage est distribué par des plinthes électriques et la résidence est équipée de trois foyers au bois. Le sous-sol est complètement aménagé en logement.

À l'extérieur, l'aménagement du terrain est complet avec un grand espace de stationnement de gravier. Les résidents bénéficient d'une vue sur le fleuve Saint-Laurent.



Adresse:	140-142 Chemin du Versant Petite-Rivière-St-François, QC
Date de vente:	2009-06-11
Prix de vente:	836 404 \$
Superficie terrain:	71 289 pi ²
Superficie bâtiment:	2 587 pi ²
Évaluation municipale:	terrain: 121 800 \$
	bâtiment: 720 000 \$

DESCRIPTION

Cette résidence, identique à notre sujet et située sur la même rue, est de qualité de finition semblable. Seuls le parement extérieur et le foyer sont de moins bonne qualité. Cette propriété bénéficie d'une vue sur le fleuve Saint-Laurent et le centre de ski du Massif à Petite-Rivière-Saint-François.

Le revêtement extérieur est de bois de type Maibec, les fenêtres sont de PVC et la toiture est de bardeaux d'asphalte.

À l'intérieur, les couvre-planchers sont de bois franc et de céramique. Le chauffage est distribué par des plinthes électriques. La résidence est équipée d'un foyer au bois. Elle est alimentée en eau par un puits artésien et reliée à une fosse septique de type Écoflo.

MÉTHODE DE COMPARAISON

	Sujet	Vente N° 1	Vente N° 2	Vente N° 3
Adresse:	145 chemin Josaphat Petite-Rivière-St-F., QC	lot 442-P et 443-P Chemin du Versant Petite-Rivière-St-F., QC	137-139 chemin Josaphat Petite-Rivière-St-F., QC	140-142 Chemin du Versant Petite-Rivière-St-F., QC
Genre de propriété:	Duplex	Duplex	Duplex	Duplex
Date de vente:		2009-06-11	2009-09-15	2009-06-11
Âge apparent:	3 ans	1 an	3 ans	1 an
Superficie terrain:	32 327 pi ²	38 950 pi ²	32 607 pi ²	71 289 pi ²
Aire habitable:	1 600 pi ²	3 880 pi ²	2 618 pi ²	2 587 pi ²
Prix de vente:		871 620 \$	756 262 \$	836 404 \$
Nbre de logements:	2	2	2	2
Sous-sol:	aménagé	non aménagé	aménagé	aménagé

RAJUSTEMENTS

Date de vente:		58 400 \$	38 700 \$	56 000 \$
Empl. / localisation:		--	--	--
Superficie terrain:		-15 600 \$	-1 700 \$	-97 300 \$
Superficie bâtiment:		-212 100 \$	-112 400 \$	-111 400 \$
Parement extérieur:		-5 000 \$	--	-1 500 \$
Foyers:		-3 000 \$	-2 500 \$	1 000 \$
Finition sous-sol:		27 000 \$	-1 000 \$	-1 000 \$
Qualité finition:		--	--	--
Âge:		-14 400 \$	--	-11 700 \$
Équip. spéciaux:		--	--	--
Dépendances:		-500 \$	--	-500 \$
Annexes:		2 500 \$	2 500 \$	2 500 \$
Améliorations empl.:		-5 000 \$	--	--
Autres:		--	--	--
Pondération:		33%	34%	33%
PRIX VENTE AJUSTÉ:		703 920 \$	679 862 \$	672 504 \$

CONCLUSION

Après analyse, nous avons retenu la moyenne des prix rajustés comme résultat de la méthode de comparaison afin d'accorder une importance égale à chacune des trois transactions. Nous retenons donc une indication de valeur marchande de 679 000 \$ selon la méthode de comparaison.

**INDICATION DE LA VALEUR SELON
LA MÉTHODE DE COMPARAISON:**

679 000 \$

RÉCONCILIATION ET ESTIMÉ FINAL

La réconciliation est l'étape finale du processus d'évaluation et consiste en la conclusion de l'acte d'évaluation proprement dit. Les indications fournies par chacune des méthodes d'évaluation sont analysées en fonction de la quantité, de la qualité et de la pertinence des données.

La méthode du coût, moyen de preuve indirecte, est surtout utilisée lorsqu'il n'existe aucune donnée permettant l'emploi de la méthode de comparaison ou encore lorsque l'évaluateur désire corroborer une indication sur la base d'une méthode différente. Toutefois, son application est entièrement tributaire des données indirectes du marché.

La méthode de comparaison est la preuve directe. Elle est parfois difficilement applicable en raison du fait que certaines caractéristiques de la propriété à évaluer sont difficiles à quantifier dans le marché.

Considérant le but de l'expertise et compte tenu de tous les éléments pertinents pouvant affecter ladite valeur,

nous sommes d'opinion que la valeur marchande de la propriété sujette sous étude au 29 juillet 2010, est de:

SIX CENT SOIXANTE-DIX-NEUF MILLE DOLLARS (679 000 \$)

CERTIFICAT D'ÉVALUATION

Nous, soussignés, Yvon Poulin et Associés Inc., évaluateurs agréés, certifions par les présentes que, au meilleur de nos connaissances et techniques, les informations contenues dans le présent rapport ainsi que les opinions qui s'y rapportent sont exactes sous réserve des conditions restrictives mentionnées au présent rapport et que cette évaluation a été réalisée en conformité avec les normes de l'Ordre des Évaluateurs agréés du Québec.

De plus, nous déclarons n'avoir aucun intérêt présent ou futur, réel ou possible, dans la propriété qui fait l'objet du présent rapport.

YVON POULIN ET ASSOCIÉS INC.
ÉVALUATEURS AGRÉÉS

Marc-André Comeau, B.A.A., É.A.
Évaluateur agréé

Charles-Denis Poulin,
Évaluateur

CONDITIONS CONTINGENTES ET LIMITATIVES

- 1 C'est à la demande de monsieur Yvan Lapointe que nous avons préparé le présent rapport d'évaluation, qui ne peut **en aucun cas** être utilisé à des fins autres que celles indiquées à cet item, à défaut de quoi le client sera seul responsable de tout dommage subi en raison d'une utilisation non autorisée du rapport. La reproduction partielle de ce rapport est prohibée et son utilisation par toute autre personne que le client n'est possible qu'avec notre autorisation et celle du client.
- 2 Ce rapport d'évaluation n'est valide que s'il porte notre signature originale.
- 3 Si la valeur recherchée a été scindée entre des indications de valeurs pour le terrain, pour les bâtiments et pour les améliorations au sol, cette répartition entre les 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 pour une fin différents.
- 4 La date d'évaluation apparaissant à ce rapport est la date à laquelle nous avons apprécié les conditions du marché. Comme ces dernières peuvent évoluer rapidement dans le temps en fonction de différents facteurs, la valeur obtenue dans le cadre de ce rapport ne peut être utilisée pour estimer la valeur à une date différente de la date de l'évaluation, sauf s'il s'agit d'une mise à jour n'entraînant pas de modification à la valeur.
- 5 Le présent rapport ne peut constituer une garantie d'ordre juridique. C'est pourquoi, dans ce rapport, les hypothèses suivantes n'ont pas fait l'objet d'une vérification mais sont présumées exactes, à savoir:
 - A. la vérification cadastrale obtenue à partir du certificat de localisation est exacte;
 - B. le titre de propriété est valide et a une valeur marchande exprimée en dollars canadiens;
 - C. l'utilisation actuelle de l'immeuble évalué est conforme à la loi et pourra être continuée par tout acquéreur, sauf mention à l'effet contraire;
 - D. il n'existe pas d'autres charges, empiètements, restrictions, baux, contrats que ceux mentionnés au présent rapport.
- 6 Le montant figurant à la section de la méthode du coût n'est pas un coût détaillé aux fins d'assurance mais il s'agit plutôt d'un coût normalisé en fonction des valeurs contributives de certains éléments en regard du marché.
- 7 Aucun levé topographique de l'immeuble à évaluer n'a été effectué et le présent rapport ne peut constituer une garantie en matière d'arpentage. Aussi, les dessins, les croquis, les diagrammes, les photographies, etc. qui apparaissent dans ce rapport n'y sont présentés qu'à titre d'illustration et ne peuvent pas nécessairement être considérés comme un reflet parfait de la réalité.

CONDITIONS CONTINGENTES ET LIMITATIVES

- 8 Le présent rapport ne peut constituer une garantie en matière d'ingénierie. Il est donc présumé que le bien évalué est libre de défauts et de vices cachés, que la charpente est solide et qu'il ne nécessite que les réparations immédiates mentionnées au rapport d'évaluation.
- 9 Sauf mention à l'effet contraire dans le rapport d'évaluation, nous n'avons pas été informés de la présence sur la propriété évaluée ou à proximité, ni découvert au cours de l'inspection, de substances contaminantes. Il faut savoir que la présence de substances contaminantes dans la propriété 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 notre ressort mais nécessite plutôt l'intervention de spécialistes en la matière. Nous déclinons toute responsabilité liée à la détection de ces agents contaminants et à la détermination de leur importance.
- 10 Nous avons procédé à l'évaluation de l'immeuble concerné dans le cadre de ce rapport en présumant que l'utilisation actuelle qui en est faite est conforme à la réglementation gouvernementale aux niveaux de la santé, de la sécurité, du zonage, de la construction, etc. 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 afin de vérifier cette conformité.
- 11 En ce qui concerne les données du marché, elles proviennent en partie de documents résultant des transactions immobilières. Ces documents ont été obtenus au bureau de la publicité des droits et nous les estimons généralement fiables. Au besoin, nous avons apporté un complément d'enquête, en déployant des efforts raisonnables de vérification.
- 12 La rémunération pour la réalisation de ce rapport exclut les frais et la rémunération liés à la préparation du témoignage et au témoignage lui-même devant les tribunaux, ceux-ci devant être négociés en sus. La réserve qui précède ne peut cependant faire obstacle aux pouvoirs des tribunaux en vue de permettre l'utilisation de ce rapport à des fins d'administration de la justice.

*PHOTOGRAPHIES
DE LA PROPRIÉTÉ SUJETTE
SISE AU*

145
chemin Josaphat
Petite-Rivière-Saint-François (Québec) GOA 2LO



SUJET AVANT



SUJET ARRIÈRE

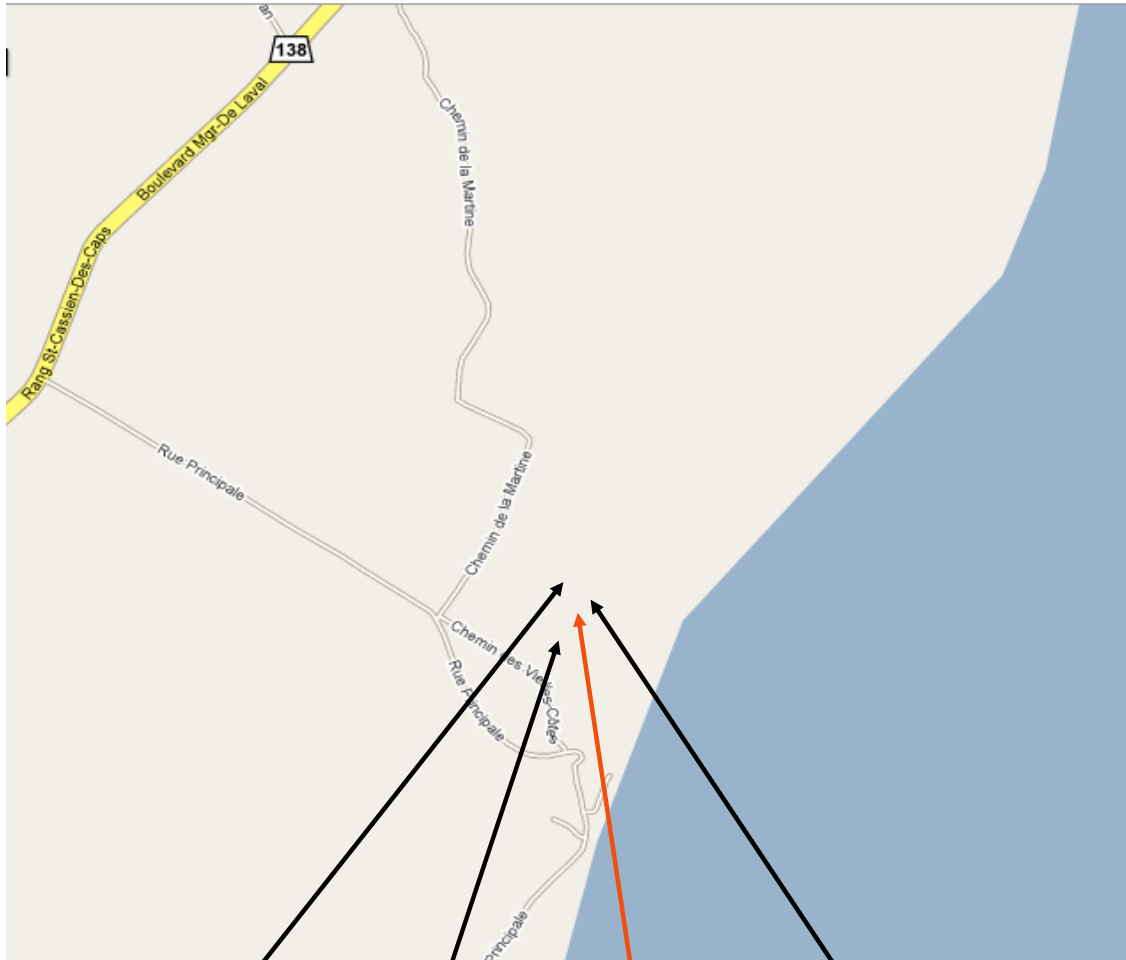


VOISINAGE

PHOTOGRAPHIES DE L'INTÉRIEUR



*PLAN DE LOCALISATION
DES VENTES
ET DU SUJET*



Vente No 1

Vente No 2

Vente No 3

Sujet

