



RAPPORT D'ÉVALUATION

Propriété sise au :

101, rue Saint-Michel
VILLE DE GRANBY

Valeur assurable





Granby, le 16 avril 2021.

**SYNDICAT DE L'IMMEUBLE DÉTENU EN CO-PROPRIÉTÉ
AU 101 ST-MICHEL**
101 – 310, rue Saint-Michel
Granby (Québec)
J2J 1X4

À l'attention de M. Serge Boudreau

Cher Monsieur,

Pour faire suite au mandat que vous nous avez confié, il nous fait plaisir de vous soumettre un rapport d'évaluation de la propriété sise au 101, rue Saint-Michel, dans la Ville de Granby.

Le but de cette évaluation est d'estimer la valeur assurable de ladite propriété.

CERTIFICATION

Nous certifions que la propriété décrite dans ce rapport et faisant l'objet de cette évaluation a été minutieusement inspectée.

Nous certifions également n'avoir aucun intérêt passé, présent, ou à venir dans ladite propriété.

...2

Nous, soussignés, **LES ÉVALUATIONS GUY BARBARIE**, certifions que, au meilleur de notre connaissance, les informations contenues dans le présent rapport, et les opinions en découlant, sont exactes, compte tenu des réserves qui y sont énoncées.

Nous basant sur les faits contenus dans le présent rapport, nous estimons la valeur assurable de la propriété à évaluer, en date du 1er mars 2021, à **SEIZE MILLIONS (16 000 000,00 \$) dollars selon le coût de remplacement à neuf. De plus, soulignons que les conditions limitatives énumérées aux pages 11 et 12 font partie intégrante du présent rapport.**

Espérant le tout à votre entière satisfaction, veuillez agréer, cher Monsieur, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

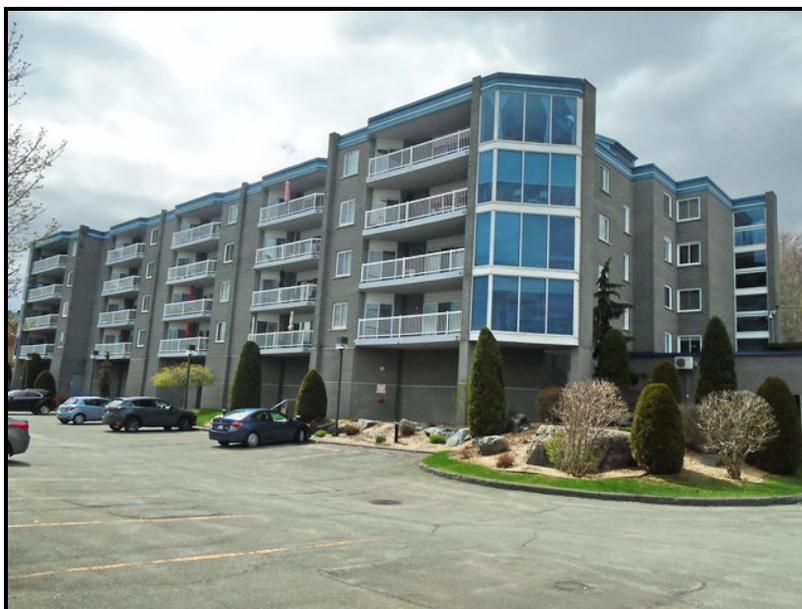
GB/

M. GUY BARBARIE, é.a.

Vue extérieure



Vue extérieure



Vue extérieure



*Vue intérieure
Condominium type*

Cuisine

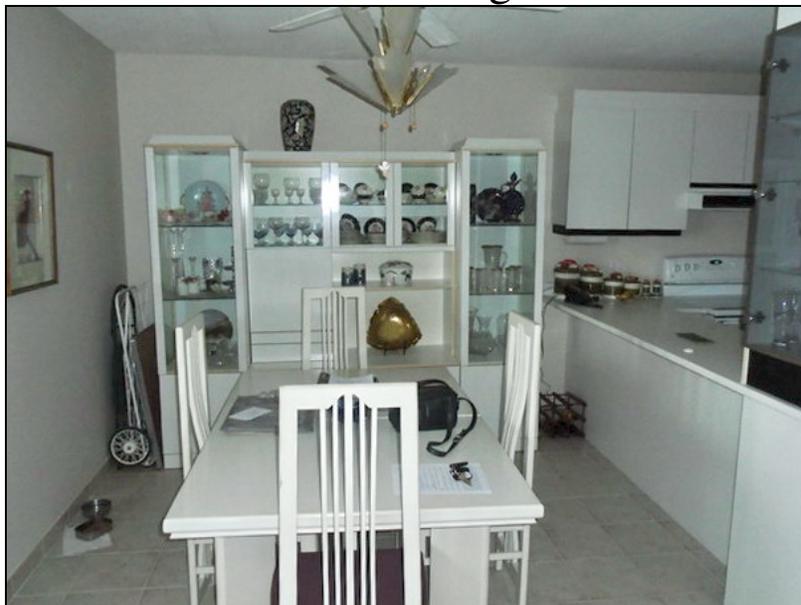


Cuisine



*Vue intérieure
Condominium type*

Salle à manger



Salon



*Vue intérieure
Condominium type*

Chambre



Chambre



*Vue intérieure
Condominium type*

Salle de bains



Salle de bains



*Vue intérieure
Condominium type*

Salle de bains



Salle de bains



*Vue intérieure
Condominium type*

Cuisine



Salle à manger



*Vue intérieure
Condominium type*

Salon



Chambre



*Vue intérieure
Condominium type*

Salle de bains



Salle de bains

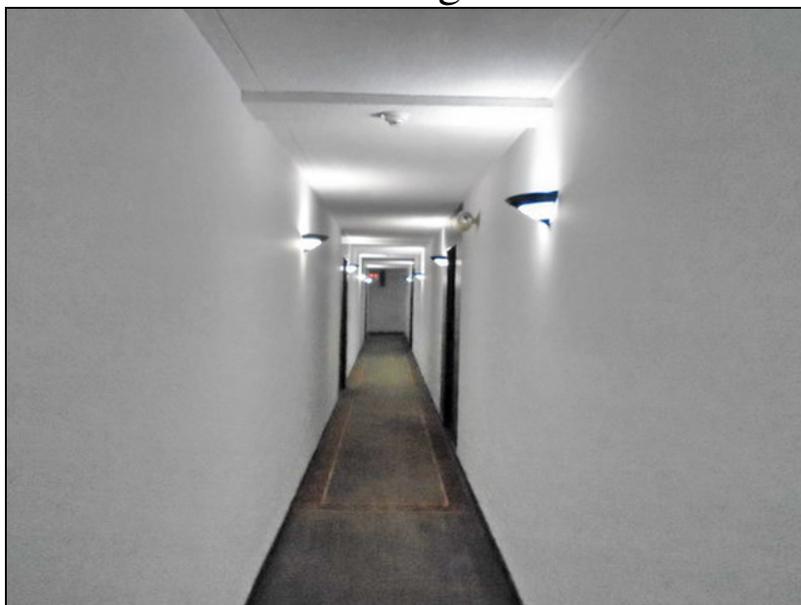


Vue intérieure
Aires communes

Hall d'entrée



Passage

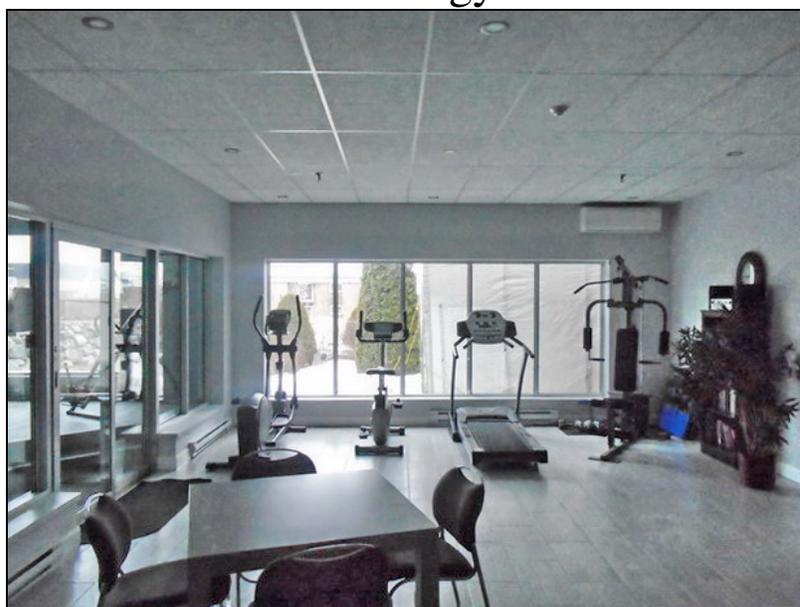


Vue intérieure
Aires communes

Salle communautaire



Salle de gym



*Vue intérieure
Aires communes*

Sauna



Piscine intérieure



*Vue intérieure
Aires communes*

Piscine intérieure



Vue des garages intérieurs



Vue intérieure
Aires communes

Terrasse sur le toit



Vue des installations mécaniques

Systemes électriques



Systemes électriques



Vue des installations mécaniques

Systemes électriques



Systemes électriques



Vue des installations mécaniques

Chauffe-eau



*Vue du système de détection
et d'alarme-incendie*



*Vue du système de détection
et d'alarme-incendie*



*Vue du système de détection
et d'alarme-incendie*



TABLE DES MATIÈRES

Sommaire des faits saillants	1
Définition du problème	2
Données sur l'emplacement	4
Description du secteur	5
Description physique du bâtiment.....	6
Valeur assurable	9
Conditions limitatives	11

Annexes

Plans cadastraux.

SOMMAIRE DES FAITS SAILLANTS

Nom du client :	SYNDICAT DE L'IMMEUBLE DÉTENU EN CO-PROPRIÉTÉ AU 101 ST-MICHEL
Adresse de l'immeuble :	101, rue Saint-Michel Ville de Granby
Utilisation de l'immeuble :	Résidentielle
Description légale :	Lots 1 141 611, 1 142 065, et 3 438 521 (parties communes), 1 142 066 à 1 142 105 (parties exclusives) du cadastre du Québec
Zonage :	Résidentiel
Date de l'évaluation :	Le 1er mars 2021
But de l'évaluation :	Valeur assurable
Estimation de la valeur selon le coût de remplacement à neuf :	16 000 000,00 \$

DÉFINITION DU PROBLÈME

But et date de l'évaluation

La présente évaluation a pour but d'estimer la valeur assurable de l'immeuble décrit dans le présent rapport.

Ce rapport a été élaboré en date du 1er mars 2021. Cette date correspond à la date de visite des lieux.

Identification de la propriété

Du point de vue légal, la propriété peut être décrite comme les lots 1 141 611, 1 142 065 et 3 438 521 (parties communes), ainsi que les lots 1 142 066 à 1 142 105 (parties exclusives), du cadastre officiel du Québec, circonscription foncière de Shefford.

Description de la propriété

Il s'agit d'un complexe immobilier de haute de gamme à l'épreuve du feu comprenant 40 unités de condominiums, 32 espaces de stationnements intérieurs et des aires communes telles une salle communautaire et de réception (sauna, douche, toilettes et salle d'exercice) donnant accès à la piscine intérieure chauffée, ainsi qu'une terrasse sur le toit.

DÉFINITION DU PROBLÈME

Définition de la valeur assurable

La détermination d'une valeur pour fins d'assurance consiste à estimer le coût de remplacement d'une propriété, et à en déduire les pertes de valeur engendrées par la détérioration physique.

Afin de mieux comprendre la définition précédente, expliquons la différence entre un coût de reproduction et un coût de remplacement.

Le coût de reproduction implique l'estimation du montant nécessaire pour la reconstruction d'une propriété semblable à celle à évaluer. Par contre, le coût de remplacement consiste à déterminer le montant nécessaire pour la construction d'une propriété offrant les mêmes avantages à tout point de vue.

Ainsi, le coût de remplacement implique la substitution d'un matériau ou d'une technique de construction par une autre plus moderne. Par exemple, selon le coût de reproduction, un mur constitué de quatre rangs de brique sera calculé comme tel. Toutefois, selon le coût de remplacement, la brique sera remplacée par du bloc de béton.

À moins d'une entente spéciale entre le client et la compagnie d'assurance, l'évaluateur considère le coût de remplacement d'une propriété pour estimer une valeur pour fins d'assurance.

DONNÉES SUR L'EMPLACEMENT

Aménagement paysager :

- * gazon
- * arbres
- * arbustes
- * conifères
- * fleurs
- * haies
- * plates-bandes

Améliorations d'emplacement :

- * stationnements pavés
- * murets en pierres
- * trottoirs en dalles imbriquées
- * luminaires, lampadaires et sentinelles extérieurs

Services :

- * aqueduc
- * égouts
- * déneigement
- * service de police
- * cueillette d'ordures et de recyclage
- * service d'incendie
- * rue pavée

DESCRIPTION DU SECTEUR

Type de propriété : Condominiums, unifamiliales et multifamiliales

Valeur du sujet par rapport au voisinage : Supérieure

Voisinage construit à : 100 %

Rythme de croissance du quartier : Stable

Tendance à : Amélioration

Accessibilité aux :

- centres commerciaux :	excellente
- magasins de quartier :	excellente
- écoles secondaires :	excellente
- écoles primaires :	excellente
- églises :	excellente

Commentaires :

- * Secteur résidentiel à proximité de tous les services et du Lac Boivin
- * Situation à 4,5 kilomètres du poste de pompiers de la Ville de Granby
- * Situation à proximité des bornes d'incendie

DESCRIPTION PHYSIQUE DU BÂTIMENT

Date de construction :	1988
Aire habitable au sol :	958,8 mètres carrés
Aire habitable aux étages :	3 933,05 mètres carrés
Fondations :	Sous-sol en béton
Murs extérieurs :	Brique et acier émaillé
Fenestration :	Fixes et coulissantes
Toit :	Membrane élastomère
Charpente :	Béton, blocs de béton et structure métallique

DESCRIPTION PHYSIQUE DU BÂTIMENT

(suite)

Recouvrements de planchers :	Dalle de béton de 10 pouces recouverte de céramique, tapis et linoléum
Murs intérieurs :	Placoplâtre et céramique
Plafonds :	Dalle de béton de 10 pouces recouverte de peinture texturée
Plomberie :	Cuivre et plastique
Chauffage :	Plinthes et convecteurs électriques
Électricité :	* entrées principales de 600 ampères, 600 volts * entrées individuelles de 100 ampères
Isolation :	Laine minérale et isolant rigide

DESCRIPTION PHYSIQUE DU BÂTIMENT

(suite)

Caractéristiques spéciales :

- * ascenseurs (5 étages)
- * système d'aération et de pressurisation des corridors
- * chute à déchets sur chaque étage
- * portes-fenêtres dans la chambre des maitres et au salon donnant sur la terrasse
- * système d'interphone avec vidéo
- * remise dans chaque unité et une autre au niveau du garage intérieur
- * terrasse sur le toit
- * système d'alarme incendie reliant les détecteurs de fumée et de feu des endroits communs à un panneau central situé au niveau du hall d'entrée
- * système de gicleurs incendie

Commentaires sur la propriété :

- * construction de qualité supérieure en béton, blocs de béton et structure à l'épreuve du feu minimisant les risques d'incendie
- * immeuble avec normes d'insonorisation supérieures
- * excellent état d'entretien intérieur et extérieur
- * aménagement intérieur fonctionnel des condominiums avec pièces bien éclairées
- * condominiums possédant de bonnes commodités

VALEUR ASSURABLE

Méthodologie

Comme il a été mentionné à la définition de la valeur assurable, l'utilisation de la technique du coût de remplacement s'avère nécessaire pour estimer la valeur pour fins d'assurance.

L'application pratique de cette technique implique :

- * Estimation du coût de remplacement du bâtiment :

- * Le coût de remplacement consiste à déterminer le montant nécessaire pour la construction d'une propriété offrant les mêmes avantages à tout point de vue.

Dans le cas présent, l'estimation de la valeur pour fins d'assurance sera effectuée à l'aide de la méthode du coût de remplacement selon le répertoire de coût "Marshall and Swift" ajusté pour refléter le marché local.

VALEUR ASSURABLE

Énoncé du coût de remplacement à neuf

Coût de reconstruction à neuf du bâtiment :	
3 933,05 mètres carrés à 3 112,09 \$ le mètre carré :	12 240 000 \$
Plus : frais de déblais de 10 % :	1 224 000 \$
Plus : frais d'architecture de 5 % :	612 000 \$
Plus : frais d'entrepreneur de 15 % :	1 836 000 \$
Plus : valeur contributive des améliorations d'emplacement :	88 000 \$
ÉNONCÉ DE LA VALEUR SELON LE COÛT DE RECONSTRUCTION À NEUF :	<u>16 000 000 \$</u>
Estimation du coût de remplacement à neuf basée sur étude des coûts de construction de condominiums dans la région.	

CONDITIONS LIMITATIVES

- 1) Ce rapport d'évaluation a été préparé à la requête du mandataire dans le but d'éclairer son processus décisionnel. Il est destiné à l'usage exclusif et confidentiel du mandataire dans le but spécifique pour lequel il a été préparé. Il pourrait s'avérer nécessaire d'ajouter des précisions, hypothèses ou conditions limitatives en fonction de la nature de tout autre usager du rapport et de l'usage que cette personne veut en faire. Ce rapport a été fait considérant qu'aucune autre personne ne se servirait du rapport et nous rejetons toute responsabilité envers un tiers.
- 2) Bien que l'auteur soit dans le domaine de l'évaluation, il est hors de son champ d'expertise d'offrir un avis légal ou d'ingénierie sur l'immeuble. Il est donc présumé que :
 - a) La présente fait état de ce nous avons constaté lors de la visite des lieux. Notre témoignage ne peut être interprété comme une appréciation pouvant engager notre responsabilité quant aux vices cachés et/ou futurs.
 - b) La description légale de l'immeuble et la superficie du site sont exactes. (Les plans et croquis contenus dans ce rapport ont été insérés aux fins d'illustration seulement, sans présomption d'exactitude).
 - c) Les titres (droits de propriété) de l'immeuble sont en bonne et due forme et négociables.
 - d) L'immeuble est libre de toute entrave pouvant affecter sa valeur, sauf celles mentionnées au rapport et il est présumé qu'il n'existe aucun privilège, lien, assignation, hypothèque, servitude, cotisation, réserve, restriction d'usage sauf mention contraire dans le rapport.
 - e) L'immeuble se conforme en tout point à toutes restrictions gouvernant l'usage de l'emplacement et à toutes exigences légales incluant tous les règlements d'hygiène, de feu, codes de construction, ordonnances, et ce, à tous les paliers de juridiction (municipale, régionale, provinciale et fédérale) et il ne contient pas de mousse urée formaldéhyde. Il est présumé que tout droit de jouissance de l'immeuble est parfaitement négociable.
 - f) Lorsque pertinents, les droits de passage, d'empiètement, de vues et autres servitudes de tout genre, les baux et autres ententes grevant les droits évalués et identifiés dans ce rapport sont présumés valables et négociables.
 - g) Les droits de propriété évalués excluent tous droits aériens et souterrains.
- 3) L'auteur n'a pas de qualification d'arpenteur géomètre. Tout plan, dessin, croquis, diagramme ou photographie est fourni à titre d'illustration seulement et n'a aucune pertinence à d'autres fins.
- 4) L'auteur n'est pas qualifié pour donner des conseils ou une opinion en matière de génie. À moins d'indication contraire à l'intérieur du rapport, il est présumé qu'il n'y a pas de défaut évident ou caché, de matière perçue comme toxique (urée formaldéhyde, amiante, B.P.C., etc.), de défaut de structure, ou de réparations immédiatement requises. Aucun test de sols n'a été entrepris ni aucune vérification des systèmes de chauffage, plomberie, électricité, ventilation, climatisation et autres systèmes lesquels sont considérés fonctionnels. Il en va de même pour les puits et installations sanitaires si applicables.
- 5) Le présent rapport a été préparé en présumant que la propriété est conforme à toutes les exigences des autorités compétentes en matière d'environnement. La valeur indiquée peut ne pas refléter la valeur marchande réelle de la propriété advenant la découverte d'une contamination quelconque de celle-ci.
- 6) L'évaluateur ne doit en aucun cas être considéré comme un expert en matière de contamination et/ou d'impact environnemental. Les commentaires ou constatations émis au présent rapport ont pour seul but d'éclairer et/ou d'alerter le lecteur.
- 7) Les composantes invisibles du bâtiment n'ont pu être inspectées. Certaines hypothèses ont été émises supposant le tout conforme au Code du bâtiment et construit selon les règles de l'art.
- 8) À moins d'indication contraire à l'intérieur du rapport, aucune vérification n'a été entreprise auprès du bureau de zonage, du service d'incendie, de l'inspecteur des bâtiments, du département d'hygiène et de toute autre agence réglementaire d'ordre public. Il est présumé que l'immeuble se conforme à tous les règlements applicables. Le lecteur est mis en garde à l'effet qu'une contravention peut affecter la valeur de l'immeuble et qu'une enquête plus approfondie pourrait être nécessaire.
- 9) La possession de ce rapport ou d'une copie de celui-ci ne confère pas au détenteur le droit de le publier en tout ou en parti et le rapport ne doit pas être utilisé par de tierces personnes sans l'autorisation écrite de l'auteur. Le rapport pourra cependant être soumis à un examen confidentiel par l'Ordre des Évaluateurs Agréés du Québec.

CONDITIONS LIMITATIVES

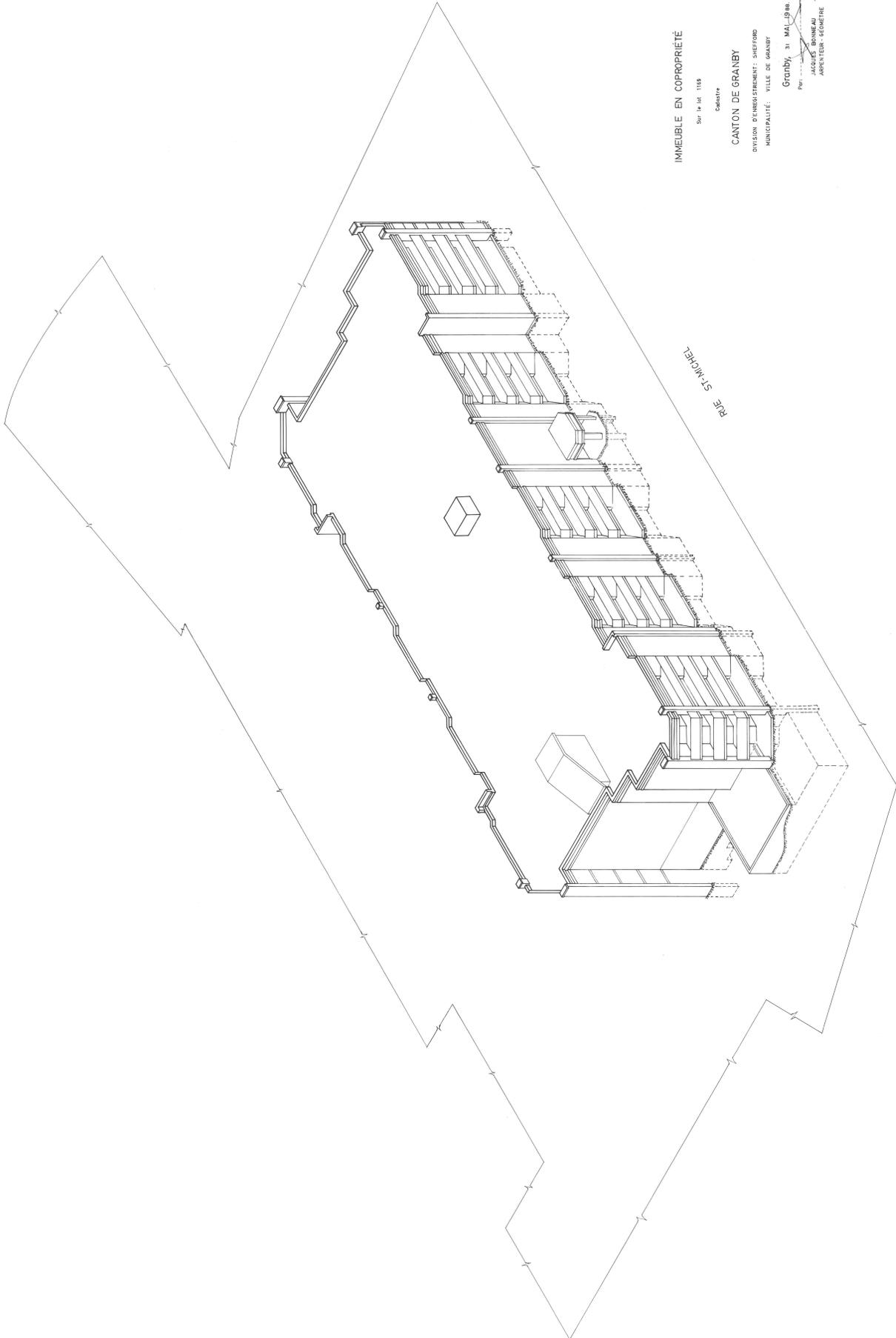
(suite)

- 10) Les renseignements du marché proviennent en partie du Bureau de la publicité des droits ou de la Chambre d'immeuble. D'autres sources de renseignements y compris des représentations verbales et du oui-dire sont également requises. Dans la mesure du possible, à moins d'indication contraire, nous nous efforçons de vérifier les renseignements douteux, mais il est impossible de garantir la responsabilité du soussigné.
- 11) Comme les conditions du marché peuvent changer rapidement et parfois sans signe précurseur, toute opinion de valeur marchande s'applique à une date donnée seulement. On ne peut pas se fier à cette opinion à une autre date sans obtenir l'avis de l'évaluateur.
- 12) Le lecteur doit considérer que le présent rapport émet une opinion de moyens, car basé sur des informations disponibles et raisonnables vérifiables au moment de la visite et de la préparation du présent rapport, le tout en fonction des contraintes de temps et des limites découlant des honoraires prévus liés au mandat que vous avons rempli.
- 13) La technique du coût reflète le coût de remplacement du bâtiment et la valeur contributive des extra et non leur coût de reproduction. Par conséquent, le coût de remplacement à neuf ne peut être utilisé aux fins d'assurance. La valeur du terrain ne peut être prise séparément du bâtiment et doit être considérée comme faisant partie d'un tout ; elle est donc contributive à la valeur totale.
- 14) Dans le cas de propriétés génératrices de revenus : toutes les pièces justificatives présentées par le promoteur sont considérées comme valables, complètes et véridiques et il est entendu que tout rajout ou omission volontaire ou involontaire de leur part dégagerait la responsabilité du signataire en ce qui a trait à l'estimation finale de la valeur marchande de la propriété. Tout changement dans le mode de financement, tel qu'illustré au chapitre " Technique de revenu " pourrait entraîner des variations dans l'estimation de la valeur marchande.
- 15) Les honoraires ou frais qui ont pu être payés pour ce rapport ne comprennent pas de compensation pour la préparation ou la défense en cour de justice de ce rapport, laquelle compensation doit être négociée séparément. Nonobstant cette condition limitative, le rapport et ses auteurs sont sujets aux règles de justice qui ont juridiction.
- 16) Les sommes inscrites dans le rapport fait référence sont établies en dollar canadien.
- 17) À la lecture du rapport, si le mandant trouvait une erreur ou une omission, il devrait en aviser verbalement et par écrit l'évaluateur agréé dans les dix (10) jours suivant la réception du rapport.
- 18) À moins d'indication contraire, l'opinion de valeur exclut toute considération pouvant se rattacher à des conditions particulières du financement, du loyer ou garantie de revenu, avantage fiscal ou à des ententes spéciales de copropriété, gestion ou sous-traitance, ou à tout contrat particulier pouvant exercer une influence sur la valeur. L'opinion de valeur marchande de l'immeuble ne représente pas nécessairement celle de la valeur des actions d'une société qui détiendrait l'immeuble, car il pourrait y avoir d'autres actifs actuels ou latents qui entrent en jeu.
- 19) Ce rapport est préparé pour l'usage exclusif et confidentiel du client. La possession de ce rapport n'autorise aucunement le droit de reproduction et/ou publication en totalité ou en partie sans le consentement écrit du signataire.
- 20) Le client à qui ce rapport est destiné peut s'en servir lors de discussions concernant la propriété évaluée seulement. Ce rapport doit être toujours considéré comme une entité et aucune partie ne doit en être extraite ou utilisée séparément.
- 21) Le présent rapport n'a pas été préparé à des fins de présentation au tribunal. Ce rapport ne peut donc pas être soumis en preuve devant un tribunal. Les honoraires pour service rendu dans la préparation de ce rapport ne comprennent pas les frais de préparation et de comparution en cour. À moins d'une entente préalable, le dépôt de ce rapport n'oblige pas son signataire à témoigner devant les tribunaux au sujet de l'immeuble évalué.
- 22) Tout travail et/ou consultation ultérieurs concernant la présente, incluant toute comparution en cour et préparatifs à cette fin seront rémunérés au tarif horaire de 125\$/heure, indexé au coût de la vie suivant Statistique Canada.
- 23) Ce rapport est valide si et seulement s'il porte la signature de l'auteur.

Plans

cadastraux

319107



IMMEUBLE EN COPROPRIÉTÉ

Sur le lot 116

Cadastre

CANTON DE GRANBY

DIVISION D'ENREGISTREMENT: SHEFFORD

MUNICIPALITÉ: VILLE DE GRANBY

Granby, 31 MALISSBA

Par JACQUES BOUINÉAU

ARRETEUR - GEOMETRE

