

JEAN-SÉBASTIEN POIRIER

De

364 CH CENTRAL
SAINT FRANÇOIS D'ASSISE, QC G0J2N0

EN DATE DU

5 oct 2020

PRÉPARÉ POUR

Caisse Populaire Desjardins

PRÉPARÉ PAR

Stephanie Anglehart-Paulin, AACI, P.App.,
Evaluations Anglehart Appraisals Inc
CP/PO BOX 291,
Campbellton, NB E3N3G4



CLIENT	CLIENT:	Caisse Populaire Desjardins	EVALUATEUR	EVALUATEUR:	Stephanie Anglehart-Paulin, AACI, P.App.,
	ATTENTION:			COMPAGNIE:	Évaluations Anglehart Appraisals Inc
	ADRESSE:			ADRESSE:	CP/PO BOX 291, Campbellton, NB E3N3G4
	COURRIEL:			COURRIEL:	info@anglehartfourmier.com
	TELEPHONE:	TELECOPIEUR:		TELEPHONE:	1-581-884-3661 TELECOPIEUR: 1-866-483-8223

10-octobre-2020

Caisse Populaire Desjardins

Adresse de la propriété 364 CH CENTRAL, SAINT FRANÇOIS D'ASSISE, QC G0J2N0

Valeur marchande: 194 000 \$

Nous avons révisé les informations de l'intérieur et l'extérieur du bien le 5 octobre 2020 avec l'acheteur. Les photographies jointes ont été prises et envoyées par l'acheteur et le vendeur.

Les méthodes suivies pour notre rapport ont été étudiées quant à leur pertinence pour ce contrat de service, y compris un examen des données sur le marché nécessaire à l'application opportune des dites méthodes. À cette fin, la méthode de la comparaison directe a été appliquée et ensuite conciliée pour obtenir une estimation de la valeur marchande.

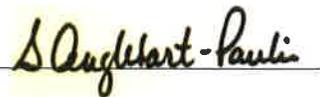
Nous avons reçu nos instructions de JEAN SÉBASTIEN POIRIER, qui nous a fourni des renseignements sur le bien. Les publications produites par l'administration locale renfermeraient des renseignements sur les contrôles pertinents exercés pour ce qui est de l'aménagement des terres. La chambre d'immeuble de la localité, les opérations du bureau des titres fonciers, y compris celles déclarées par les systèmes de données et les évaluateurs de la localité, ainsi que les courtiers immobiliers. Les vendeurs et les acheteurs actifs sur le marché ont constitué les sources d'information du marché, le cas échéant.

Le service de JLR Immobilier nous a fourni des renseignements sur l'état des titres. Nous n'avons pas effectué d'études techniques complètes, par exemple : une inspection détaillée ou un examen technique de la structure, de la toiture ou des systèmes mécaniques, un examen environnemental du bien, une étude du site ou de l'immeuble, une étude sur les qualités importantes des sols ou une vérification des accords financiers et juridiques déclarent par (nom) en ce qui concerne les baux.

L'analyse présentée dans ce rapport repose sur les renseignements écrits et verbaux obtenus auprès de l'évaluatrice Stephanie Anglehart-Paulin, AACI, P. App. L'évaluatrice a utilisé différentes sources qui nous semblent fiables. Sauf indication contraire dans les présentes, nous n'avons pas vérifié les renseignements fournis par le client, que nous croyons exacts.

Le contrat de service d'évaluation ne consistait pas à préparer un rapport selon les normes applicables pour les besoins des tribunaux ou par un arbitrage; c'est pourquoi nous n'avons pas décrit ni confirmé intégralement, par référence aux sources principales, tous les renseignements faisant l'objet de ce rapport.

Signature:



Nom: Stephanie Anglehart-Paulin, AACI, P.App.,

Titre professionnel: ÉVAL. PROF.

CLIENT	CLIENT: Caisse Populaire Desjardins	ÉVALUATEUR	MEMBRE DE L'ICE : Stephanie Anglehart-Paulin, AACI, P. App.	 Appraisal Institute of Canada
	ATTENTION:		COMPAGNIE: Évaluations Anglehart Appraisals Inc	
SUBJECT	ADRESSE:	ADRESSE: CP/PO BOX 291, Campbellton, NB E3N3G4	COURRIEL: info@anglehartfournier.com	TELEPHONE: 1-581-884-3661 TELECOPIEUR: 1-866-483-8223
	ADRESSE DU BIEN: 364 CH CENTRAL	VILLE: SAINT FRANÇOIS D'ASSISE PROVINCE: QC	CODE POSTAL: G0J2N0	
ASSIGNMENT	DESCRIPTION LEGALE: CADASTRE 5463489	Source: facture de taxe		
	MUNICIPALITE ET DISTRICT: Muniaplité de SAINT FRANÇOIS D'ASSISE, M.R.C. de la Matapédia	EVALUATION: Terrain 18,600 \$ Amélior. 187 300 \$ Total 187 300** \$ Date d'évaluation: 01-07-2017 Taxes 2,737 \$ Année 2020		
NEIGHBOURHOOD	PRESENTE UTILISATION RESTAURANT & BAR	OCCUPE PAR: LIBRE		
	NOM: JEAN SÉBASTIEN POIRIER	NAME TYPE: ACHETEUR		
	BUT: <input type="checkbox"/> Estimer la valeur marchande <input type="checkbox"/> Estimer le loyer du marché <input checked="" type="checkbox"/> **l'évaluation est courante			
	UTILIS. PREVUE <input checked="" type="checkbox"/> Hypothèque 1er rang seulement <input type="checkbox"/> Hypothèque 2e rang seulement <input type="checkbox"/> Conventiennelle <input type="checkbox"/>			
	UTILISATEURS PREVUS (nommes): CAISSES DESJARDINS			
	DEMANDE PAR: <input checked="" type="checkbox"/> Client ci-dessus <input type="checkbox"/> Autre			
	VALEUR <input checked="" type="checkbox"/> Courante <input type="checkbox"/> Retrospective <input type="checkbox"/> Prospective			
	<input type="checkbox"/> Mise à jour du rapport original achevé le _____ avec la date réelle du _____ No de fichier _____			
	DROITS DU BIEN ÉVALUÉ: <input checked="" type="checkbox"/> Fief simple <input type="checkbox"/> Tenure à bail <input type="checkbox"/> Condo/copropriété <input type="checkbox"/>			
	FRAIS D'ENTRETIEN (le cas échéant): _____			
Bien est-il fraction d'intérêt, bien physique ou avoir partiel?				
NOM DU CONDO/COPROPRIÉTÉ (le cas échéant): <input checked="" type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/> Oui (si oui, voir commentaires) _____				
METHODES UTILISEES <input checked="" type="checkbox"/> COMPARAISON DIRECTE <input type="checkbox"/> COUT <input type="checkbox"/> REVENU				
HYPOTHESES EXTRAORDINAIRES ET CONDITIONS LIMITATIVES <input type="checkbox"/> NON <input checked="" type="checkbox"/> OUI				
CONDITIONS HYPOTHETIQUES <input checked="" type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/> OUI (voir addendum joint. Une condition hypothétique exige une hypothèse extraordinaire)				
EXCEPTION JURIDICTIONNELLE <input checked="" type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/> OUI (voir addendum joint)				
NATURE DU DISTRICT: <input type="checkbox"/> Résidentiel <input checked="" type="checkbox"/> Commercial <input type="checkbox"/> Industriel <input type="checkbox"/> Agricole	De A			
TYPE DE DISTRICT: <input type="checkbox"/> Urbain <input type="checkbox"/> Suburbain <input checked="" type="checkbox"/> Rural <input type="checkbox"/> Recreatif	FOURCHETTE D'AGE DES BIENS (années): 5 90			
TENDANCE DU DISTRICT: <input type="checkbox"/> Amélioration <input checked="" type="checkbox"/> Stable <input type="checkbox"/> Transition <input type="checkbox"/> Détérioration	FOURCHETTE DE PRIX DES BIENS: 95,000 \$ 250,000 \$			
BATI: <input type="checkbox"/> Plus de 75 % <input checked="" type="checkbox"/> 25-75% <input type="checkbox"/> Moins de 25 % <input type="checkbox"/> Rural	SURVOL DU MARCHÉ Offre: <input type="checkbox"/> Forte <input checked="" type="checkbox"/> Moyenne <input type="checkbox"/> Faible			
CONFORMITE Age: <input type="checkbox"/> Plus jeune <input checked="" type="checkbox"/> Similaire <input type="checkbox"/> Plus vieux	Demande: <input type="checkbox"/> Forte <input checked="" type="checkbox"/> Moyenne <input type="checkbox"/> Faible			
Condition: <input type="checkbox"/> Supérieure <input checked="" type="checkbox"/> Similaire <input type="checkbox"/> Inférieure	TENDANCES DES PRIX <input type="checkbox"/> A la hausse <input checked="" type="checkbox"/> Stable <input type="checkbox"/> A la baisse			
Taille: <input type="checkbox"/> Plus grande <input checked="" type="checkbox"/> Similaire <input type="checkbox"/> Plus petite				
COMMENTAIRES: Tendances des valeurs, attrait du marché, proximité des emplois et commodités, améliorations publiques/privées prévues, conditions nuisibles apparentes (voies ferrées, propriétés mal entretenues, grands artères, ouvrages hydroélectriques, sites commerciaux/industriels, depotoirs): Le sujet est situé sur la route qui passe à travers de la Municipalité. Le sujet est situé en plein cœur du centre de Grande Vallée et possède un emplacement de choix. Tous les services sont à proximité du sujet. La tendance des valeurs est stable, l'attrait du marché est bon et la localisation est excellente. Il n'y a aucune caractéristique négative connue qui affecterait la valeur marchande du sujet.				
DIMENSIONS DU SITE: 21 000 pi.ca.	SERVICES <input checked="" type="checkbox"/> Téléphone <input type="checkbox"/> Gaz naturel <input type="checkbox"/> Egout pluvial <input type="checkbox"/> Egout sanitaire <input type="checkbox"/> Fosse ouvert			
TAILLE DU LOT 21 000 Unité de mesure pi.ca.	PUBLICS: <input checked="" type="checkbox"/> Septique <input type="checkbox"/> Cuve de rétention			
Source: Municipalité de SAINT FRANÇOIS D'ASSISE	SOURCE D'EAU: <input checked="" type="checkbox"/> Municipale <input type="checkbox"/> Puits privé			
TOPOGRAPHIE: Au niveau	CARACTERISTIQUES <input type="checkbox"/> Route de gravier <input checked="" type="checkbox"/> Route pavée <input type="checkbox"/> Ruelle <input checked="" type="checkbox"/> Trottoir <input checked="" type="checkbox"/> Bordures			
CONFIGURATION: RECTANGULAIRE	<input checked="" type="checkbox"/> Lampadaires <input checked="" type="checkbox"/> Cablevision			
ZONAGE: Commercial	ELECTRICITE: <input checked="" type="checkbox"/> Fils aériens <input type="checkbox"/> Fils souterrains			
SOURCE: facture de taxe	ENTREE DE COUR: <input checked="" type="checkbox"/> Privée <input type="checkbox"/> Mutuelle <input type="checkbox"/> Aucune <input type="checkbox"/> Simple <input checked="" type="checkbox"/> Double			
AUTRES CONTROLES DE L'UTILISATION DES TERRES (voir commentaires)	<input type="checkbox"/> Souterraine <input type="checkbox"/> Ruelle	Surface: Gravier		
CONFORME <input checked="" type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON (voir commentaires)	STATIONNEMENT: <input type="checkbox"/> Garage <input type="checkbox"/> Abri <input checked="" type="checkbox"/> Entrée <input type="checkbox"/> Rue			
GROUPEMENT: <input checked="" type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/> OUI (voir commentaires)	PAYSAGISME: <input checked="" type="checkbox"/> Bon <input type="checkbox"/> Moyen <input type="checkbox"/> Passable <input type="checkbox"/> Pauvre			
TITRE RECHERCHE <input type="checkbox"/> OUI <input checked="" type="checkbox"/> NON (voir commentaires et conditions limitatives)	ATTRAIT EXTERIEUR: <input checked="" type="checkbox"/> Bon <input type="checkbox"/> Moyen <input type="checkbox"/> Passable <input type="checkbox"/> Pauvre			
COMMENTAIRES: (caractéristiques telles que zonage, plans communautaires officiels, plans d'aménagement, plaines inondables, EPE, ceinture verte, réserves, patrimoine, servitudes, restrictions de titre (jugements ou privilèges, groupement, documents environnementaux connus)				
Toutes les propriétés de ce secteur ont l'aqueduc et un système d'égout privé. Il est assumé que toutes les améliorations sont dans les bornes de la propriété et que le titre est clair et il n'y a pas de contamination des sols. Pour vérifier ces hypothèses, il faudrait des professionnels qualifiés dans ce domaine. Le sujet ne se trouve pas dans une zone inondable connue. Il n'y a aucune caractéristique négative connue qui affecterait la valeur marchande du sujet.				

RAPPORT D'ÉVALUATION RÉSIDENTIELLE

ANNEE DE CONSTRUCTION (estimee) : 2014	TYPE DE BATIMENT <u>Détaché</u>	COUVERTURE : <u>Bardeau d'asphalte</u>
ANNEE D'AJOUTS (estimee) :	CONCEPT/STYLE : <u>1 étage</u>	Condition: <input checked="" type="checkbox"/> Bonne <input type="checkbox"/> Moyenne <input type="checkbox"/> Passable <input type="checkbox"/> Pauvre
AGE REEL : <u>6 ans</u> ans	CONSTRUCTION : <u>Structure de bois</u>	
RESTE DE VIE ECONOMIQUE : <u>45-50</u> ans	FENETRES : <u>à manivelles en PVC</u>	
CONSTRUCTION COMPLETEE A <u>100%</u>	SOUS-SOL : <u>semelle de béton</u>	REVETEMENT EXTERIEUR : <u>cannexel & vinyle</u>
AJOUTS COMPLETES A : <u>0.0</u>	SUPERFICIE ESTIMEE DU S-S : <u>0</u> <input checked="" type="checkbox"/> Pi. car. <input type="checkbox"/> M. car.	Condition <input checked="" type="checkbox"/> Bonne <input type="checkbox"/> Moyenne <input type="checkbox"/> Passable <input type="checkbox"/> Pauvre
	PARTIE ESTIMEE FINIE DU S-S : <u>0</u> %	
	MURS DE FONDATION <u>Béton coulé</u>	
CHAMBRES (#) SALLES DE BAINS (#)	FINITION INTERIEURE Murs Plafonds	PLACARD : <input checked="" type="checkbox"/> Bon <input type="checkbox"/> Moyen <input type="checkbox"/> Passable <input type="checkbox"/> Pauvre/Aucun
Grande <u>2</u> 2 elements <u>3</u> Bon	Cloison seche <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	ISOLATION : <input checked="" type="checkbox"/> Plafond <input checked="" type="checkbox"/> Murs <input type="checkbox"/> Sous-sol <input type="checkbox"/> Vide sanitaire
Moyenne <u>1</u> 3 elements <u>Moyen</u>	Enduit <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Source d'info : <u>acheteur</u>
Petite <u>4</u> elements <u>Passable</u>	Panneau <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	CONDUITES DE PLOMBERIE <u>Cuivre, PVC</u> Source d'info : <u>acheteur</u>
<u>5</u> elements <u>Pauvre</u>	lambris <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	PLAN D'ETAGE : <input checked="" type="checkbox"/> Bon <input type="checkbox"/> Moyen <input type="checkbox"/> Passable <input type="checkbox"/> Pauvre
	Cloison sèche <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	INTEGRE/EXTRA : <input checked="" type="checkbox"/> Cuisiniere <input checked="" type="checkbox"/> Four <input checked="" type="checkbox"/> Lave-vaisselle <input type="checkbox"/> Garburator
PLANCHERS : <u>Tuiles, flottant</u>		<input type="checkbox"/> Aspirateur <input checked="" type="checkbox"/> Systeme de securite <input type="checkbox"/> Foyer <input type="checkbox"/> Puits de lumiere <input type="checkbox"/> Solarium
ELECTRICITE : <input type="checkbox"/> Fusibles <input checked="" type="checkbox"/> Coupe-circuits		<input checked="" type="checkbox"/> Ventilateur <input type="checkbox"/> Climatisation centrale <input type="checkbox"/> Purificateur d'air <input type="checkbox"/> Sauna <input type="checkbox"/> Bain tourbillon
CAPACITE NOMINALE ESTIMEE DU PANNEAU PRINCIPAL : <u>2X 200</u> amps		<input type="checkbox"/> Ouvre-porte garage <input type="checkbox"/> Piscine
SYSTEME DE CHAUFFAGE : <u>plinthes</u> Combustible <u>Électrique</u>		CONDITION INTERIEURE : <input checked="" type="checkbox"/> Bonne <input type="checkbox"/> Moyenne <input type="checkbox"/> Passable <input type="checkbox"/> Pauvre
CHAUFFE-EAU : <u>Électrique 60 Gal.</u>		UNITE DE MESURE : <input checked="" type="checkbox"/> pi. car. <input type="checkbox"/> m.m. car.

ETAGE :	ENTREE	SALON	SALLE MANGER	CUISINE	SALLE FAMIL	CHAMBRES	ETUDE	BAINS COMP	BAINS PART	LAVAGE	resto	bar	TOTAL PIECES	SUPERFICIE
REZ-DE-CHAUSSEE						1		1	2		1	1	3	2 200
PREMIER														
DEUXIEME														
TOTAUX AU-DESSUS DU SOL :						PIECES 3							3	2,200
SOUS-SOL														

FINITION AU SOUS-SOL La propriété possède une semelle de béton seulement.

GARAGES/ABRI/STATIONNEMENT Le stationnement est spacieux avec plusieurs espaces pour voiture à l'avant de l'immeuble.

AMELIORATIONS DU SITE (Y COMPRIS TERRASSES, PATIOS, DEPENDANCES, PAYSAGISME, etc) La propriété possède une galeries ainsi qu'un grand patio situé à l'arrière de la propriété.

COMMENTAIRES : (Batiment, apparence, qualite, condition, services, extras, biens personnels, etc.) Le bâtiment est en bonne état et seulement construite en 2014. Il y a un restaurant avec 25 places et cuisine et équipements, un bar avec table de pool de 35 places.

IMPROVEMENTS

UTILISATION EXISTANTE		RESTAURANT & BAR					
UTILISATION OPTIMALE DU TERRAIN COMME SI VACANT		<input type="checkbox"/> Résidentiel	<input checked="" type="checkbox"/> Autre Commercial				
UTILISATION OPTIMALE DU BIEN COMME SI AMÉLIORE :		<input type="checkbox"/> Util. résidentielle existante	<input checked="" type="checkbox"/> Autre Commercial				
ANALYSES ET COMMENTAIRES : Ce site continuera d'être désirable comme la présente utilisation en étant commercial ou converti en résidentielle							
BIEN VISE		COMPARABLE No 1		COMPARABLE No 2		COMPARABLE No 3	
		Description	\$ Ajustement	Description	\$ Ajustement	Description	\$ Ajustement
364 CH CENTRAL SAINT FRANÇOIS D'ASSISE, QC G0J2N0		461 blv PERRON MARIA, QC G0C1Y0		564-566 blv PERRON MARIA, QC G0C1Y0		679-379C blv PERRON CARLETON, QC G0C1J0	
SOURCE DES DONNEES	DuPROPRIO	PCI 12388828		PCI 14349840		PCI 11984515	
JOURS SUR LE MARCHÉ		35 JOURS		256 JOURS		390 JOURS	
DATE DE VENTE	10-15-2020	05-02-2017		07-10-2019		09-25-2019	
PRIX DE VENTE	100,000 \$	200,000 \$		250,000 \$		278,100 \$	
EMPLACEMENT	ROUTE	Supérieur	-20,000	Supérieur	-20,000	Supérieur	-20,000
TAILLE DU SITE	20 993 pi.ca.	11 863 pi.ca.	0	18 948 pi.ca.	0	10 387 pi.ca.	5,000
TYPE DE BATIMENT	Détaché	Détaché		Détaché		détaché	
CONCEPT/STYLE	1 étage	1 Étage	0	1 Étage	0	1.5 Étages	-5,000
AGE/CONDITION	6 ans Bonne	26 ans Bonne	0	29 ans Excellent	-25,000	40 ans Excellent	-25,000
SUPERFICIE HABITABLE	2 200 pi.ca.	2 730 pi.ca.		2 479 pi.ca.		2 100 pi.ca.	
	Total des pièces Chambres	Total des pièces Chambres		Total des pièces Chambres		Total des pièces Chambres	
COMPTE DES PIÈCES	3 1			5 2		3 1	
SALLES DE BAINS	1C 2P	2P		1C 1P		1C 2P	
SOUS-SOL	semelle de béton	Aucun	0	vide sanitaire	-15,000	aménagé	-25,000
STATIONNEMENT	Entrée privée	Entrée privée		Entrée privée		Entrée privée	
AJUSTEMENTS (Brut %, Net %, Dollars)		G=10.0% N=-10.0%	-20,000 \$	G=24.0% N=-24.0%	-60,000 \$	G=28.8% N=-25.2%	-70,000 \$
VALEURS AJUSTÉES :		180,000	\$	190,000	\$	208,100	\$
ANALYSES ET COMMENTAIRES : (inclure une explication qualitative ou quantitative des conditions de vente, dépense, conditions du marché et ajustement des comparables, y compris emplacement, caractéristiques physiques/économiques, utilisation, aspects non immobiliers, raisonnement du choix des comparables les plus appropriés) Comme il n'existe pas de transactions de propriétés identiques, il est normal dans les circonstances que nous ayons à apporter quelques ajustements aux propriétés comparables, afin de compenser pour les différences entre chacun. Basée sur les informations ci-haut, la fourchette des valeurs sont de 180 000\$ à 208 000\$.							
Les comparables choisis sont les ventes les plus récentes et plus comparables au sujet dans cette région depuis les deux dernières années. Dans ce cas, il y a des rajustements pour les différences entre les comparables. Il y a eu des rajustements pour les différences entre l'emplacement et grandeur du site, du style, de l'âge et condition et pour le sous-sol. La médiane entre ces comparables sera donc utilisée pour déterminer la valeur marchande du sujet. La médiane est de 194 000\$. Les montants de rajustements sont aussi haut que 28,8% qui est typique pour cette région et le marché limités de données pour ces types de propriétés.							
Toutes les informations ont été amassées par différentes sources telles que la base de données JLR Immobilier, Centris et les sites web des courtiers de la région. L'évaluateur/trice est requis(e) de faire l'examen d'évaluation et de consultation fondées avec toutes les informations disponibles dans le marché, donc, des comparables utilisées ont été choisi, car ils sont les plus comparables au sujet. J'estime les informations amassées généralement fiables.							
Après l'analyse des valeurs obtenues suite à divers rajustements, j'estime que le sujet à une valeur marchande de 194 000\$.							
VALEUR ESTIMÉE PAR METHODE DE LA COMPARAISON DIRECTE (arrondie) : 194 000							

Évaluation Anglehart Appraisals Inc
RAPPORT D'ÉVALUATION RÉSIDENTIELLE No FICHER :

REFERENCE: 20P158QC

HISTORIQUE DES VENTES ANALYSE DE L'HISTORIQUE DE TRANSFERT DE VENTE : (minimum de trois ans) Une recherche dans la base de données de JLR Immobilier révèle aucune historique de vente pour le sujet dans les trois dernières années.

ANALYSE DES ACCORDS DE VENTE, OPTIONS, INSCRIPTIONS OU MARKETING DU BIEN VISE : (minimum d'un an) Le sujet est présentement à vendre pour le montant de 100 000\$. Ceci inclut tous les équipements et meubles. Il y a une promesse d'achat de fait pour 100 000\$. La propriété se vend sous duress donc pour moins que l'évaluation municipale PLUS la valeur des équipements dans le bar, resto et cuisine.

DUREE D'EXPOSITION ANALYSE D'UNE DUREE D'EXPOSITION RAISONNABLE : Pour estimer la durée d'exposition raisonnable pour ce type de propriété tel que le sujet, il y a plusieurs informations à ce sujet avec JLR et la SCHL qui offre ces données par région. Ensuite, après vérification avec d'autres agents d'immeubles et/ou d'évaluateurs, la durée d'exposition raisonnable est estimée entre 90 et 360 jours pour le sujet.

CONCILIATION ET VALEUR CONCILIATION ET ESTIMATION FINALE DE LA VALEUR : En conclusion, la valeur par la méthode de parité est 194 000\$. Ceci est la meilleure méthode à utiliser pour estimer la valeur potentielle selon les motifs des acheteurs typiques. La méthode du coût à 256 600\$ avec les équipements et fournitures est une bonne information, mais ne représentent pas les motifs des acheteurs typiques donc, moins d'emphase sera donnée à ces méthodes. J'estime la valeur marchande du sujet à 194 000\$ par la méthode de PARITÉ.

APRES EXAMEN ET CONCILIATION DES DONNEES, ANALYSES ET CONCLUSIONS DE CHAQUE METHODE D'EVALUATION LA VALEUR MARCHANDE DU BIEN VISE EN DATE DU
 5 oct 2020 (Date réelle de l'évaluation) EST ESTIMÉE A 194 000 \$
 ACHEVE LE 10-octobre-2020 (Date du rapport) TEL QU'INDIQUE AILLEURS DANS CE RAPPORT, LE PRESENT RAPPORT EST ASSUJETTI A DES HYPOTHESES ET CONDITIONS LIMITATIVES DONT LA VERIFICATION EST A L'EXTERIEUR DE LA PORTEE DU PRESENT RAPPORT.

DEFINITIONS **PORTEE DU PRESENT RAPPORT.** Le prix le plus probable, a une date specifiée, en especes ou en termes equivalents a de l'argent, ou a d'autres conditions precises, pour lequel les droits de propriete specifiés devraient etre vendus apres une exposition raisonnable sur un marche concurrentiel dans toutes les ventes, l'acheteur et le vendeur agissant chacun de maniere prudente, bien informee et dans l'interet de chacun, et en supposant que l'un et l'autre ne subissent pas une contrainte excessive. [Traduction] (Appraisal of Real Estate, Third Canadian Edition, 2010) Implicite dans cette definition est la realisation d'une vente a une date specifiée et le transfert du titre du vendeur a l'acheteur dans des conditions ou : l'acheteur et le vendeur sont typiquement motives; les deux parties sont bien informees ou bien conseillees et agissent dans ce qu'elles considerent etre leurs meilleurs interets; un delai raisonnable est prévu pour l'exposition sur le marche libre; le paiement est effectuee en especes en dollars canadiens ou en termes d'arrangements financiers comparables a ceux-ci; et le prix represente la contrepartie normale pour la propriete vendue non affectee par des concessions de financement ou de vente speciales ou creatives accordees par toute personne associee a la vente.

DEFINITION DU LOYER DU MARCHÉ (le cas echeant) : Le montant estimatif pour lequel une participation dans un bien immobilier devrait etre louee a la date d'évaluation entre un bailleur consentant et un locataire consentant a des conditions de location appropriees dans une transaction sans lien de dependance, apres une mise en marche appropriee et lorsque les parties ont agi de facon avisee, prudente et sans compulsion. [Traduction] (International Valuation Standards 2017) (Source : Normes uniformes de pratique professionnelle en matiere d'évaluation au Canada) Nota : Si l'évaluation est autre que celle de la valeur marchande, voir commentaires additionnels

DEFINITION D'UTILISATION OPTIMALE: Usage raisonnablement probable et legal du bien immobilier qui est physiquement possible, legalement permisible, financièrement faisable et le plus productif possible, conferant au bien immobilier la meilleure valeur marchande. (NUPPEC 2018)

La portee de l'évaluation englobe la diligence raisonnable entreprise par l'évaluateur (conformement aumandat du client, a l'objet et a l'utilisation prévue du rapport) et les recherches et analyses necessaires pour preparer un rapport conformement aux Normes uniformes de pratique professionnelle en matiere d'évaluation au Canada (NUPPEC) de l'Institut canadien des évaluateurs. Les commentaires suivants decrivent l'étendue du processus de collecte, de confirmation et de communication des donnees et de leur analyse, decrivent les procedures pertinentes et les du raisonnement a l'appui de l'analyse, et justifient l'exclusion de toute procedure d'évaluation habituelle.

La question d'évaluation qui fait l'objet de cet engagement a ete discutee et definie avec le client, le travail requis pour resoudre le probleme prévu et les donnees du marche necessaires acquises, analysees et rapprochees en une estimation de la valeur marchande d'une maniere a laquelle on peut normalement s'attendre d'un rapport sur formulaire.

Les taches et elements specifiques necessaires pour executer ce contrat de service comprennent un resume des points suivants :

1. assemblage et analyse des informations pertinentes relatives au bien évalue, y compris les inscriptions dans un delai d'un an et les renseignements relatifs a toute acquisition, le cas echeant dans les trois ans precedant la date réelle de l'évaluation;
2. une visite et observation sur place du bien vise et des environs;
3. assemblage et analyse des donnees économiques et des donnees du marche pertinentes;
4. une analyse des controles de l'utilisation des terres concernant le bien vise;
5. une analyse de l'utilisation optimale ou de l'utilisation la plus probable;
6. une discussion des methodes et procedures d'évaluation utilisees pour parvenir aux indications de la valeur;
7. l'inclusion de photographies, cartes, graphiques et addenda/pièces jointes lorsque juge a propos; et
8. rapprochement des donnees recueillies en une estimation de la valeur marchande ou de la fourchette de valeurs marchande a la date réelle de l'évaluation.

Toutes les donnees dont l'inclusion dans l'évaluation a ete jugee pertinente sont, a notre connaissance, factuelles. En raison du type de bien évalue et de la nature de l'évaluation a effectuer, les resultats ont ete transmis dans ce format « formulaire ».

ENVERGURE Autre : Nous avons révisé les informations du bien avec l'acheteur le 5 octobre 2020. Nous n'avons pas effectué d'études techniques complètes, par exemple : - une inspection détaillée ou un examen technique de la structure, de la toiture ou des systèmes mécaniques; - un examen environnemental du bien; - une étude du site ou de l'immeuble; - une étude sur les qualités portantes des sols; ou - une vérification des accords financiers et juridiques declares par (nom) en ce qui concerne les baux.

Evaluation Anglehart Appraisals Inc
ADDENDA - RAPPORT NARRATIF

N° de référence de la firme 20P158QC

No FICHER

Emprunteur: JEAN SÉBASTIEN POIRIER

Client: Caisse Populaire Desjardins

Adresse: 364 CH CENTRAL

Ville: SAINT FRANÇOIS D'ASSISE

Province: QC

Code postal: G0J2N0

Les équipements qui sont incluse avec la vente sont les équipements du restaurant.

Ces équipements sont estimés à 35 000\$ pour le resto et 10 000\$ pour le bar. Pour un montant totale de 45 000\$ en équipements et fournitures.

La certification qui figure dans le présent rapport d'évaluation est assujettie à la Loi sur la protection des renseignements personnels et les documents électroniques (LPRPDE), aux Normes uniformes de pratique professionnelle en matière d'évaluation au Canada (NUPPEC) et aux conditions suivantes :

1. Le présent rapport est préparé à la demande du client et pour l'utilisation spécifique mentionnée aux présentes. Il n'est pas raisonnable qu'une autre partie se fie à cette évaluation sans obtenir d'abord l'autorisation écrite du client, de l'auteur sous réserve de la qualification ci-dessous. La responsabilité est expressément refusée à toute personne autre que le client et ceux qui obtiennent un consentement écrit et, par conséquent, aucune responsabilité n'est acceptée pour tout dommage subi par une telle personne à la suite des décisions prises ou des actions fondées sur ce rapport. La diligence du client et de tous les utilisateurs prévus est supposée.
2. Parce que les conditions du marché, y compris les facteurs économiques, sociaux et politiques, changent rapidement et, à l'occasion, sans avertissement, l'estimation de la valeur marchande exprimée à la date de la présente évaluation ne peut être invoquée à aucune autre date, sauf selon l'avis ultérieur confirmé par écrit de l'évaluateur.
3. L'évaluateur ne sera pas responsable des questions de nature juridique qui affectent soit le bien immobilier évalué ou le titre de celui-ci. Aucune recherche n'a été effectuée au bureau d'enregistrement et l'évaluateur suppose que le titre est bon, négociable et libre de toutes charges, y compris les baux, sauf indication contraire dans ce rapport. Le bien est évalué en supposant un propriétaire responsable.
4. Le bien en objet est présumé respecter les règlements gouvernementaux, y compris le zonage, les codes du bâtiment et les règlements sur la santé, et s'il n'est pas en conformité, sa non-conformité peut avoir une incidence sur la valeur marchande.
5. Aucun relevé du bien n'a été effectué. Tout croquis dans le rapport d'évaluation montre des dimensions approximatives et est inclus uniquement pour aider le lecteur du rapport à visualiser le bien.
6. Ce rapport est complété sur la base que le témoignage ou la comparution devant le tribunal concernant cette évaluation n'est pas nécessaire à moins que des arrangements spécifiques aient été pris à l'avance. De tels arrangements incluront, mais ne seront pas nécessairement limités à, suffisamment de temps pour examiner le rapport d'évaluation et les données s'y rapportant et la prestation d'une rémunération appropriée.
7. Sauf indication contraire dans le présent rapport, l'évaluateur n'a aucune connaissance de vices cachés ou non apparents du bien (y compris, mais sans s'y limiter, ses sols, sa structure physique, ses systèmes mécaniques ou autres, ses fondations, etc.) ou de conditions environnementales défavorables (du bien ou d'un bien voisin, y compris la présence de déchets dangereux, de substances toxiques, etc.) qui augmenteraient ou diminueraient la valeur du bien. On a supposé qu'il n'y avait pas de telles conditions à moins qu'elles n'aient été observées au moment de l'inspection ou qu'elles ne soient devenues apparentes au cours de la recherche normale impliquée dans l'achèvement de l'évaluation. Le présent rapport ne doit pas être interprété comme une

vérification environnementale ou un rapport détaillé sur l'état du bien, car un tel rapport dépasse la portée du présent rapport et/ou les qualifications de l'évaluateur. L'auteur ne donne aucune garantie, expresse ou implicite, concernant l'état du bien, et ne sera pas responsable des conditions qui existent ou pour tout travail d'ingénierie ou test qui pourrait être nécessaire pour découvrir si de telles conditions existent. La capacité portante du sol est supposée adéquate.

8. L'évaluateur n'est pas qualifié pour commenter les problèmes environnementaux qui peuvent affecter la valeur marchande du bien évalué, y compris, mais sans s'y limiter, la pollution ou la contamination des terres, des bâtiments, de l'eau, des eaux souterraines ou de l'air. Sauf mention expresse, le bien est présumé exempt de polluants et de contaminants, y compris, mais sans s'y limiter, les moisissures ou les conditions qui pourraient leur donner lieu, et conformément à toutes les exigences environnementales réglementaires, gouvernementales ou autres, et libre de toute condition environnementale, passée, présente ou future, susceptible d'affecter la valeur marchande du bien évalué. Si la partie qui se fonde sur ce rapport a besoin d'informations sur des questions environnementales, cette partie doit alors retenir les services d'un expert qualifié dans ce domaine. Nous déclinons expressément toute responsabilité légale relative à l'effet des questions environnementales sur la valeur marchande du bien en objet.
9. L'analyse présentée dans ce rapport repose sur des informations écrites et verbales provenant de diverses sources jugées fiables. Sauf indication contraire dans les présentes, nous n'avons pas vérifié les informations fournies par le client, que nous croyons correctes.
10. Le terme « inspection » fait référence à notre observation et à notre rapport sur la finition matérielle générale et les conditions observées aux fins d'une inspection d'évaluation ordinaire. La portée des travaux d'inspection comprend l'identification des caractéristiques/commodités négociables offertes à des fins de comparaison et d'évaluation seulement, conformément aux NUPPEC.
11. Les opinions sur la valeur et les autres conclusions contenues aux présentes supposent que tous les travaux qui restent à accomplir doivent être terminés de manière satisfaisante et professionnelle. Une autre inspection peut être nécessaire pour confirmer l'achèvement de ces travaux. L'évaluateur n'a pas confirmé que toutes les inspections obligatoires du bâtiment ont été effectuées jusqu'à maintenant et n'a pas confirmé qu'un permis d'occupation a été obtenu/émis. L'évaluateur n'a pas évalué la qualité de la construction, de l'exécution ou des matériaux. Il doit être clairement compris que cette inspection physique n'implique pas le respect de toutes les exigences du code du bâtiment, car cela dépasse l'expertise professionnelle de l'évaluateur.
12. Le contenu du présent rapport est confidentiel et ne sera divulgué par l'auteur à aucune partie, sauf tel que prévu par les dispositions des NUPPEC et/ou lorsque dûment présenté en preuve à un organe judiciaire ou quasi-judiciaire dûment qualifié. L'évaluateur reconnaît que l'information recueillie dans les présentes est personnelle et confidentielle et ne doit pas utiliser ou divulguer le contenu de ce rapport, sauf tel que prévu dans les dispositions des NUPPEC et conformément à la politique de confidentialité de l'évaluateur. Le client convient qu'en acceptant ce rapport, il

maintiendra la confidentialité des renseignements personnels contenus dans ce rapport et se conformera à tous égards importants au contenu de la politique de confidentialité de l'évaluateur et aux dispositions de la LPRPDE.

13. L'évaluateur a accepté d'effectuer le contrat de service demandé par le client nommé dans le rapport pour l'utilisation spécifiée par le client et indiquée dans le rapport. Le client a convenu que le rendement de cette évaluation et le format du rapport conviennent à l'utilisation prévue.
14. Le consentement écrit des auteurs doit être obtenu avant que toute partie du rapport d'évaluation puisse être utilisée à quelque fin que ce soit par quiconque autre que le client et les autres utilisateurs prévus dans le rapport. La responsabilité envers toute autre partie ou pour toute autre utilisation est expressément refusée, peu importe qui paie les honoraires d'évaluation.
15. Ce formulaire de rapport est la propriété de l'Institut canadien des évaluateurs (ICE) et ne peut être utilisé que par les membres en règle de l'ICE. L'utilisation par toute autre personne est une violation du droit d'auteur de l'ICE. Ce rapport d'évaluation, son contenu et toutes les pièces jointes/addenda et leur contenu sont la propriété de l'auteur. Il est expressément interdit au client, aux utilisateurs prévus et à tout facilitateur d'évaluation et aucune permission ne leur est expressément ou implicitement accordée ou réputée accordée, de modifier, altérer, fusionner, publier (en tout ou en partie), saisir sur écran, extraire d'une base de données, exploiter, reproduire, décompiler, réassembler ou participer à toute autre activité destinée à séparer, collecter, stocker, réorganiser, numériser, copier, manipuler électroniquement, numériquement, manuellement ou par tout autre moyen que soit ce rapport d'évaluation, ses addenda, toutes les pièces jointes et les données contenues à toute fin commerciale ou autre.
16. Si transmis électroniquement, ce rapport aura été signé numériquement et sécurisé par mots de passe personnels pour verrouiller le fichier d'évaluation. En raison de la possibilité de modification numérique, seuls les rapports signés à l'origine et les rapports envoyés directement par l'évaluateur peuvent être invoqués sans faute.
17. Lorsque l'utilisation prévue du présent rapport vise l'obtention d'un financement ou d'un prêt hypothécaire, la fiabilité de ce rapport est assujettie au fait que l'utilisateur autorisé a effectué ou effectuera une souscription de prêt et une diligence raisonnable rigoureuse conformément aux normes d'un prêteur raisonnable et prudent, y compris notamment mais non exclusivement, de s'assurer de la volonté et de la capacité démontrées de l'emprunteur à s'acquitter de ses obligations en temps opportun et à effectuer la souscription de prêts et la diligence raisonnable conformément aux normes établies par le Bureau du surintendant des institutions financières (BSIF) « Pratiques et procédures de souscription de prêts hypothécaires résidentiels » (B-20), même si la loi ne l'exige pas autrement. La responsabilité est expressément refusée à ceux qui ne satisferont pas à cette condition.

N° de référence de la firme 20P158QC

No FICHIER

Emprunteur: JEAN SÉBASTIEN POIRIER

Client: Caisse Populaire Desjardins

Adresse: 364 CH CENTRAL

Ville: SAINT FRANÇOIS D'ASSISE

Province: QC

Code postal: G0J2N0

18. Lorsque l'utilisation prévue du présent rapport vise l'obtention d'une assurance hypothécaire, la fiabilité de ce rapport est assujettie au fait que l'utilisateur autorisé effectuera une souscription d'assurance du prêt et une diligence raisonnable rigoureuse conformément aux normes d'un assureur hypothécaire raisonnable et prudent, y compris notamment mais non exclusivement, de s'assurer de la volonté et de la capacité démontrées de l'emprunteur à s'acquitter de ses obligations en temps opportun, de procéder à la souscription et(ou) au contrôle diligent des prêts conformément aux normes établies par le Bureau du surintendant des institutions financières (BSIF) « Pratiques et procédures de souscription d'assurance hypothécaire résidentielle » (B-21), même si la loi ne l'exige pas autrement. La responsabilité est expressément refusée à ceux qui ne satisfont pas à cette condition.

EVALUATEUR

SIGNATURE:

NOM: Stephanie Angéhart-Paulin, AACI, P.App.DESIGNATION: ÉVAL. PROF.DATE DE SIGNATURE: 10-10-2020SI INSPECTÉE, DATE DE L'INSPECTION: 01 octobre 2020INFO LICENCE (si applicable) AEINB 302518

NOTE: Pour que cette évaluation soit valide, une signature originale ou numérique protégée par mot de passe est requise.

EVALUATEUR SUPERVISEUR (si applicable)

SIGNATURE: _____

NOM: _____

DESIGNATION: _____

DATE DE SIGNATURE: _____

SI INSPECTÉE, DATE DE L'INSPECTION: _____

INFO LICENCE (si applicable) _____

NOTE: Pour que cette évaluation soit valide, une signature originale ou numérique protégée par mot de passe est requise.

Evaluation Anglehart Appraisals Inc
ADDENDA - PHOTOS DE LA PROPRIÉTÉ

N° de référence de la firme 20P158QC

No FICHER

Emprunteur: JEAN SÉBASTIEN POIRIER

Client: Caisse Populaire Desjardins

Adresse: 364 CH CENTRAL

Ville: SAINT FRANÇOIS D'ASSISE

Province: QC

Code postal: G0J2N0



FACADE DE LA
PROPRIÉTÉ VISEE



ARRIÈRE DE LA
PROPRIÉTÉ VISEE



VUE DE LA RUE

Évaluation Anglehart Appraisals Inc
ADDENDA - PHOTOS DE LA PROPRIÉTÉ

N° de référence de la firme 20P158QC

No FICHIER

Emprunteur: JEAN SÉBASTIEN POIRIER

Client: Caisse Populaire Desjardins

Adresse: 364 CH CENTRAL

Ville: SAINT FRANÇOIS D'ASSISE

Province: QC

Code postal: G0J2N0



salle à diner/ resto



salle à diner



cuisine

Évaluation Anglehart Appraisals Inc
ADDENDA - PHOTOS DE LA PROPRIÉTÉ

N° de référence de la firme 20P158QC

No FICHIER

Emprunteur: JEAN SÉBASTIEN POIRIER

Client: Caisse Populaire Desjardins

Adresse: 364 CH CENTRAL

Ville: SAINT FRANÇOIS D'ASSISE

Province: QC

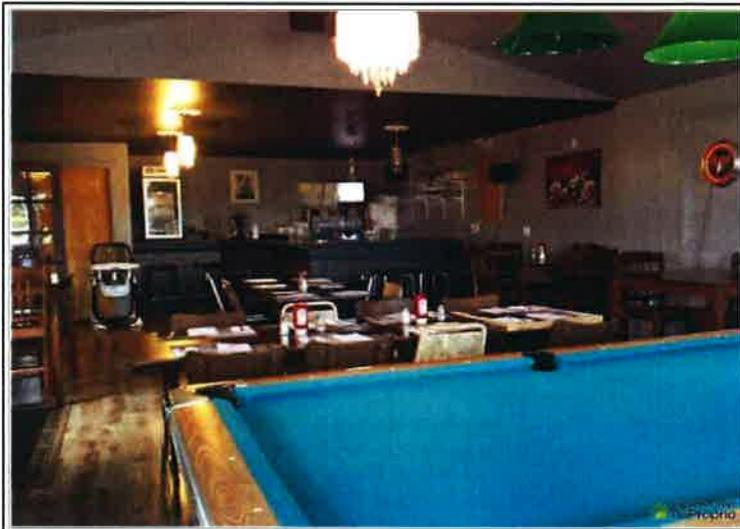
Code postal: G0J2N0



cuisine



cuisine



bar

SUPPLÉMENT DE PHOTOS DES COMPARABLES

N° de référence de la firme 20P158QC

No FICHIER

Emprunteur: JEAN SÉBASTIEN POIRIER

Client: Caisse Populaire Desjardins

Adresse: 364 CH CENTRAL

Ville: SAINT FRANÇOIS D'ASSISE

Province: QC

Code postal: G0J2N0



PHOTO DE COMPARABLE N° 1
461 blv PERRON
MARIA, QC G0C1Y0



PHOTO DE COMPARABLE N° 2
564-566 blv PERRON
MARIA, QC G0C1Y0



PHOTO DE COMPARABLE N° 3
679-379C blv PERRON
CARLETON, QC G0C1J0

Evaluation Anglehart Appraisals Inc
ADDENDA - CARTE D'EMPLACEMENT

N° de référence de la firme 20P158QC

No FICHIER

Emprunteur: JEAN SÉBASTIEN POIRIER

Client: Caisse Populaire Desjardins

Adresse: 364 CH CENTRAL

Ville: SAINT FRANÇOIS D'ASSISE

Province: QC

Code postal: G0J2N0

