



ATELIER D'INFORMATION MONTRÉAL POUR TOUS

Présenté par

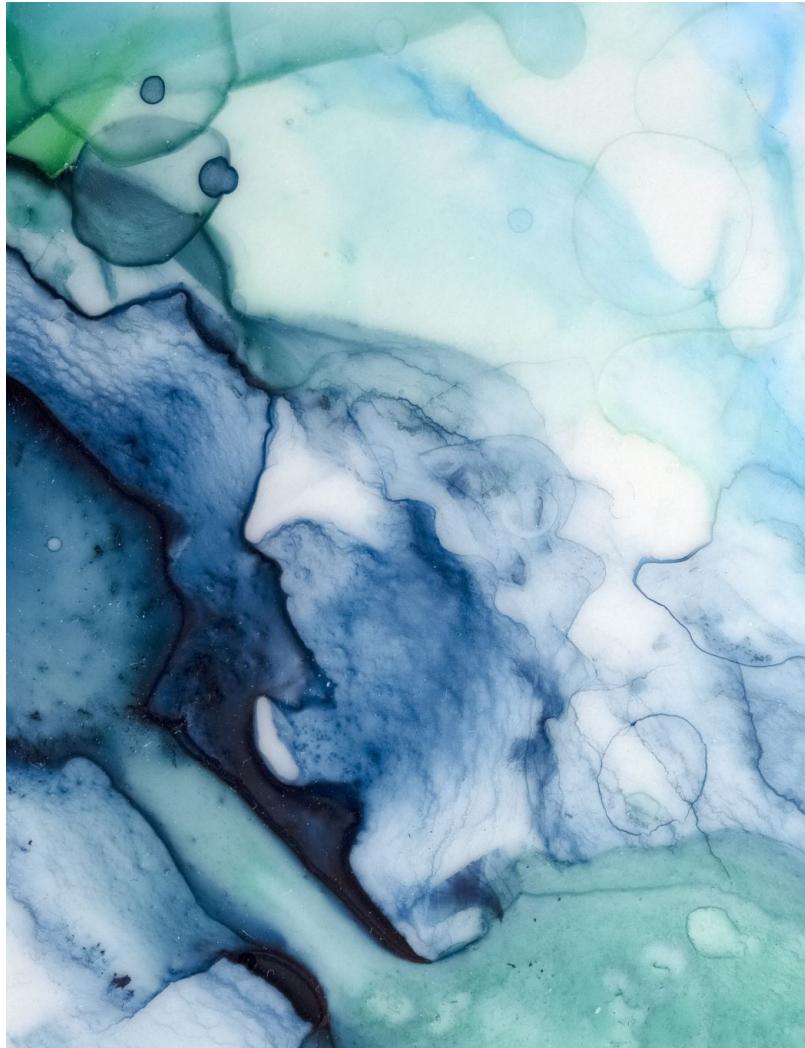
Les étudiants de la spécialisation « Évaluation » du programme de la Technologie de l'estimation et de l'évaluation en bâtiment du Collège Montmorency

**MTL
POUR
TOUS**

 COLLÈGE
MONTMORENCY

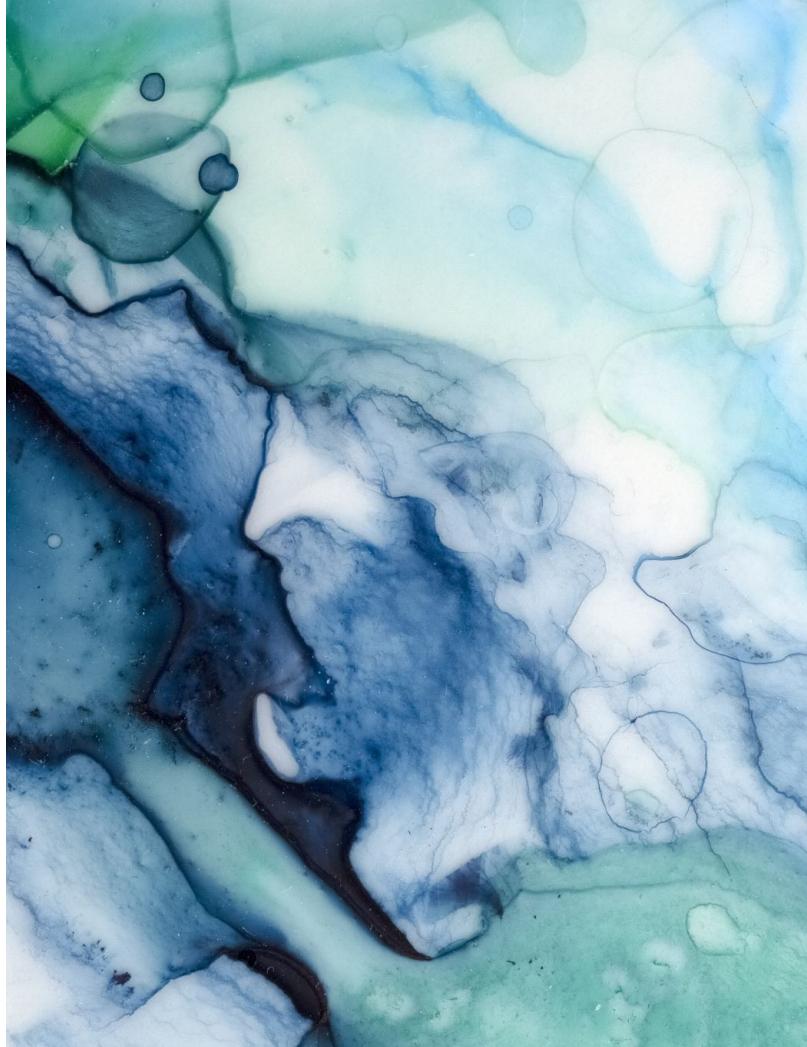
ORDRE DU JOUR

- Présentation du mandat;
- Présentation de l'immeuble sujet;
- Explications de la méthode utilisée;
- Localisation des immeubles;
- Présentation des ventes comparables;



LE MANDAT

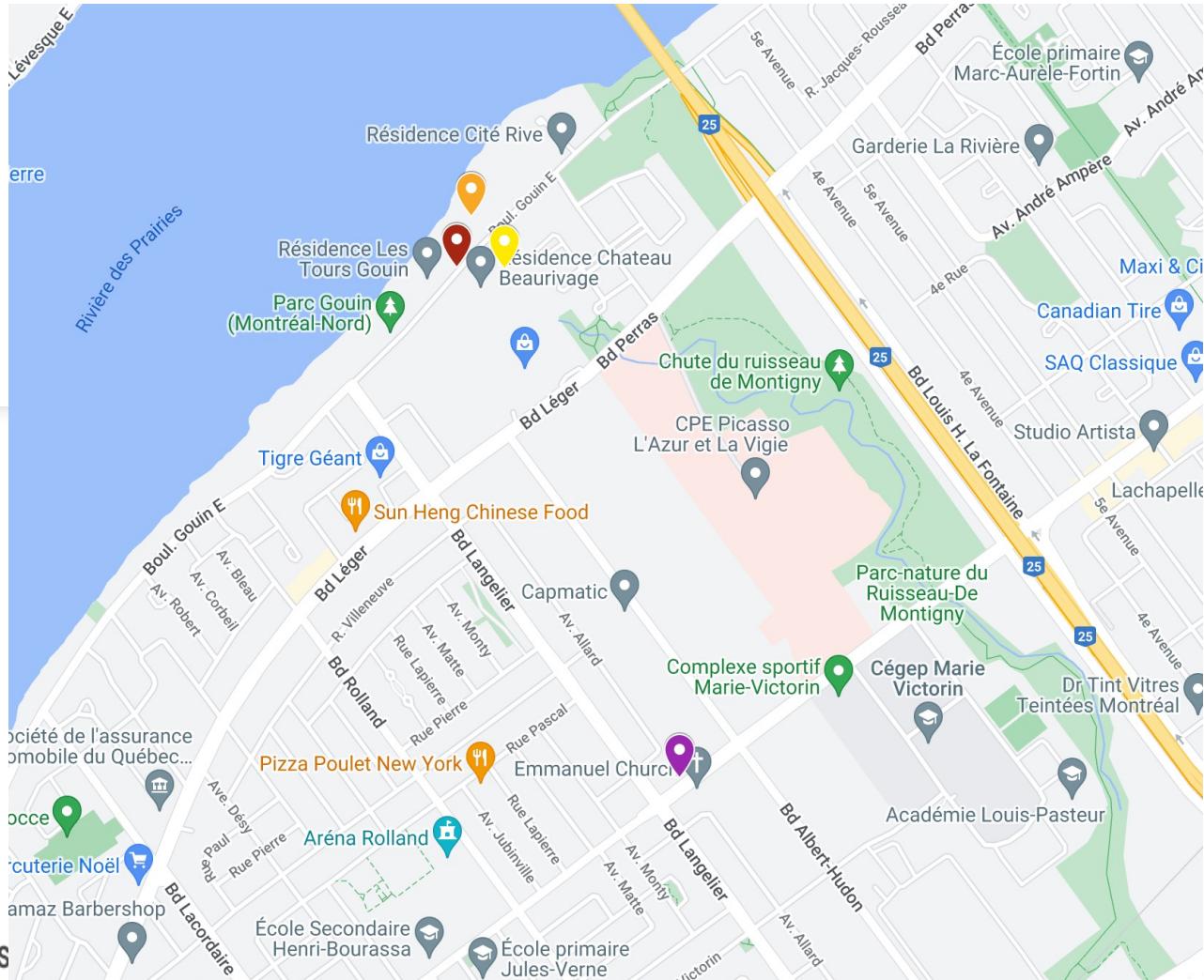
Notre mandat consistait à prendre des photos des immeubles situés à Montréal-Nord et compiler les données des ventes comparables retenues par la ville dans un tableau pour comparer les prix de vente, les valeurs au rôle et les valeurs réelles des bâtisses.



PLAN DE LOCALISATION

LÉGENDE

- SUJET ET COMPARABLE 1  6905 Boul. Gouin E
- COMPARABLES 2 à 8  6995 Boul. Gouin E
- COMPARABLES 9 à 12  6900 Boul. Gouin E
- COMPARABLES 13 à 14  6745 Bd Maurice-Dupless



EXPLICATIONS DE LA MÉTHODE UTILISÉE

Noter que : les ventes comparables présentées ici ne correspondent pas nécessairement aux ventes comparables retenues par l'évaluateur de la ville afin de déterminer la valeur au rôle.

| | |
|--|--|
| Numéro de cadastre(s) | Identité de votre terrain |
| Année de construction | Année où le bâtiment a été construit |
| Nombre d'étage(s) | Nombre d'étage du bâtiment excluant le sous-sol |
| Prix de vente (\$) | Prix auquel la propriété s'est vendue |
| Date de vente | Date de l'acte de vente |
| Aire d'étages | Superficie totale du bâtiment |
| Valeur au rôle (\$) | Valeur du bâtiment au rôle d'évaluation |
| Valeur au rôle du terrain (\$) | Valeur du terrain au rôle d'évaluation |
| Superficie du terrain (m²) | Superficie totale du terrain en mètre carré |
| Valeur du terrain (\$/m²) | Valeur au rôle d'évaluation du terrain divisé par sa superficie en mètre carré |
| Valeur bâtie au rôle (\$) | Valeur au rôle d'évaluation de la bâtie |
| Valeur réelle bâtiment (\$) | Prix de vente moins la valeur au rôle du terrain |
| Valeur réelle (\$/m²) | Valeur réelle du bâtiment divisée par l'aire d'étages |
| État extérieur du bâtiment | État du bâtiment de l'extérieur: Excellent, bon, moyen, faible ou très faible |
| Qualité des composantes extérieures | Qualité des revêtements extérieurs utilisés: Excellent, bon, moyen, faible, très faible. |

IMMEUBLE SUJET

6905 Boulevard Gouin Est,
Suite 410



| | |
|--|--|
| Numéro de cadastre(s) | Exclusif(s): 1666846, 1666946 Commun(s): 1666806, 1669329 |
| Année de construction | 1981 |
| Nombre d'étage(s) | 1 |
| Prix de vente (\$) | - |
| Date de vente | - |
| Aire d'étages (m2) | 112,10 |
| Valeur au rôle (\$) | 354 400 \$ |
| Valeur terrain au rôle (\$) | 86 200 \$ |
| Superficie terrain (m2) | 86,19 |
| Valeur terrain /superficie m2 (\$/m2) | 1 000,12 \$ |
| Valeur bâtie au rôle (\$) | 372 600 \$ |
| Valeur réelle bâtiment (\$) (Prix de vente- Valeur du terrain au rôle) | - |
| Valeur réelle au m2 (\$/m2) | - |
| État extérieur bâtiment | Bon |
| Qualité des composantes extérieures | Bon |
| État de immeuble | Bon |

Comparable 1:

6905 Boulevard Gouin Est,
Suite 907



| | |
|--|--|
| Numéro de cadastre(s) | Exclusif(s) : 1667094 Commun(s) : 1667022 , 1667023 |
| Année de construction | 1982 |
| Nombre d'étage(s) | 1 |
| Prix de vente (\$) | 329 000 \$ |
| Date de vente | 2021-06-04 |
| Aire d'étages (m2) | 111,90 |
| Valeur au rôle (\$) | 325 100 \$ |
| Valeur terrain au rôle (\$) | 67 300 \$ |
| Superficie terrain (m2) | 67,80 |
| Valeur terrain /superficie m2 (\$/m2) | 992,63 \$ |
| Valeur bâtie au rôle (\$) | 257 300 \$ |
| Valeur réelle bâtiment (\$) (Prix de vente- Valeur du terrain au rôle) | 261 700 \$ |
| Valeur réelle au m2 (\$/m2) | 2 339 \$ |
| État extérieur bâtiment | Bon |
| Qualité des composantes extérieures | Bon |
| État de immeuble | Bon |

Comparable 2:

6995 Boulevard Gouin Est,
Suite 801



| | |
|--|---|
| Numéro de cadastre(s) | Exclusif(s) : 1666639, 1666741 Commun(s) : 1666553, 1666554, 1666561, 1666681, 1666684, 1666704, 1666737, 1666738, 1666753, 1666762, 1666764, 1666782, 1666784, 1666804, 1666805 |
| Année de construction | 1981 |
| Nombre d'étage(s) | 1 |
| Prix de vente (\$) | 306 000 \$ |
| Date de vente | 2021-11-03 |
| Aire d'étages (m2) | 104,80 |
| Valeur au rôle (\$) | 334 200 \$ |
| Valeur terrain au rôle (\$) | 61 900 \$ |
| Superficie terrain (m2) | 61,86 |
| Valeur terrain /superficie m2 (\$/m2) | 1 000,65 \$ |
| Valeur bâtie au rôle (\$) | 272 300 \$ |
| Valeur réelle bâtiment (\$) (Prix de vente- Valeur du terrain au rôle) | 244 100 \$ |
| Valeur réelle au m2 (\$/m2) | 2 329 \$ |
| État extérieur bâtiment | Bon |
| Qualité des composantes extérieures | Bon |
| État de immeuble | Bon |

Comparable 3:

6995 Boulevard Gouin Est,
Suite 711



| | |
|--|---|
| Numéro de cadastre(s) | Exclusif(s) : 1666637, 1666732 Commun(s) : 1666553, 1666554, 1666561, 1666681, 1666684, 1666704, 1666737, 1666738, 1666753, 1666762, 1666764, 1666782, 1666784, 1666804, 1666805 |
| Année de construction | 1981 |
| Nombre d'étage(s) | 1 |
| Prix de vente (\$) | 442 000 \$ |
| Date de vente | 2021-09-03 |
| Aire d'étages (m2) | 100,00 |
| Valeur au rôle (\$) | 329 900 \$ |
| Valeur terrain au rôle (\$) | 59 500 \$ |
| Superficie terrain (m2) | 59,50 |
| Valeur terrain /superficie m2 (\$/m2) | 1 000,00 \$ |
| Valeur bâtie au rôle (\$) | 270 400 \$ |
| Valeur réelle bâtiment (\$) (Prix de vente- Valeur du terrain au rôle) | 382 500 \$ |
| Valeur réelle au m2 (\$/m2) | 3 825 \$ |
| État extérieur bâtiment | Bon |
| Qualité des composantes extérieures | Bon |
| État de immeuble | Bon |

Comparable 4:
**6995 Boulevard Gouin Est,
 Suite 708**



| | |
|--|--|
| Numéro de cadastre(s) | Exclusif(s) : 1666634, 16667772 Commun(s) : 1666553, 1666554, 1666561, 1666681, 1666684, 1666704, 1666737, 1666738, 1666753, 1666762, 1666764, 1666782, 1666784, 1666804, 1666805 |
| Année de construction | 1981 |
| Nombre d'étage(s) | 1 |
| Prix de vente (\$) | 290 000 \$ |
| Date de vente | 2021-10-21 |
| Aire d'étages (m2) | 80,40 |
| Valeur au rôle (\$) | 247 800 \$ |
| Valeur terrain au rôle (\$) | 49 400 \$ |
| Superficie terrain (m2) | 49,40 |
| Valeur terrain /superficie m2 (\$/m2) | 1 000,00 \$ |
| Valeur bâtie au rôle (\$) | 198 400 \$ |
| Valeur réelle bâtiment (\$) (Prix de vente- Valeur du terrain au rôle) | 240 600 \$ |
| Valeur réelle au m2 (\$/m2) | 2 993 \$ |
| État extérieur bâtiment | Bon |
| Qualité des composantes extérieures | Bon |
| État de immeuble | Bon |

Comparable 5:

6995 Boulevard Gouin Est,
Suite 701



| | |
|--|---|
| Numéro de cadastre(s) | Exclusif(s) : 1666627 , 1666742 Commun(s) : 1666553 , 1666554 , 1666561 , 1666681 , 1666684 , 1666704 , 1666737 , 1666738 , 1666753 , 1666762 , 1666764 , 1666782 , 1666784 , 1666804 , 1666805 |
| Année de construction | 1981 |
| Nombre d'étage(s) | 1 |
| Prix de vente (\$) | 350 000 \$ |
| Date de vente | 2021-07-08 |
| Aire d'étages (m2) | 104,80 |
| Valeur au rôle (\$) | 318 200 \$ |
| Valeur terrain au rôle (\$) | 61 900 \$ |
| Superficie terrain (m2) | 61,86 |
| Valeur terrain /superficie m2 (\$/m2) | 1 000,65 \$ |
| Valeur bâtie au rôle (\$) | 256 300 \$ |
| Valeur réelle bâtiment (\$) (Prix de vente- Valeur du terrain au rôle) | 288 100 \$ |
| Valeur réelle au m2 (\$/m2) | 2 749 \$ |
| État extérieur bâtiment | Bon |
| Qualité des composantes extérieures | Bon |
| État de immeuble | Bon |

Comparable 6:

6995 Boulevard Gouin Est,
Suite 406



| | |
|--|--|
| Numéro de cadastre(s) | Exclusif(s) : 1666596 , 1666711 Commun(s) : 1666553 , 1666554 , 1666561 , 1666681 , 1666684 , 1666704 , 1666737 , 1666738 , 1666753 , 1666762 , 1666764 , 1666782 , 1666784 , 1666804 , 1666806 |
| Année de construction | 1981 |
| Nombre d'étage(s) | 1 |
| Prix de vente (\$) | 340 000 \$ |
| Date de vente | 2021-07-19 |
| Aire d'étages (m2) | 85,30 |
| Valeur au rôle (\$) | 256 900 \$ |
| Valeur terrain au rôle (\$) | 51 800 \$ |
| Superficie terrain (m2) | 51,76 |
| Valeur terrain /superficie m2 (\$/m2) | 1 000,77 \$ |
| Valeur bâtie au rôle (\$) | 205 100 \$ |
| Valeur réelle bâtiment (\$) (Prix de vente- Valeur du terrain au rôle) | 288 200 \$ |
| Valeur réelle au m2 (\$/m2) | 3 379 \$ |
| État extérieur bâtiment | Bon |
| Qualité des composantes extérieures | Bon |
| État de immeuble | Bon |

Comparable 7:

6995 Boulevard Gouin Est, Suite 206



| | |
|--|---|
| Numéro de cadastre(s) | Exclusif(s) : 1666572, 1666709 Commun(s) : 1666553, 1666554, 1666561, 1666681, 1666684, 1666704, 1666737, 1666738, 1666753, 1666762, 1666764, 1666782, 1666784, 1666804, 1666807 |
| Année de construction | 1981 |
| Nombre d'étage(s) | 1 |
| Prix de vente (\$) | 208 000 \$ |
| Date de vente | 2021-03-01 |
| Aire d'étages (m2) | 85,30 |
| Valeur au rôle (\$) | 256 900 \$ |
| Valeur terrain au rôle (\$) | 51 600 \$ |
| Superficie terrain (m2) | 51,55 |
| Valeur terrain /superficie m2 (\$/m2) | 1 000,97 \$ |
| Valeur bâtie au rôle (\$) | 205 300 \$ |
| Valeur réelle bâtiment (\$) (Prix de vente- Valeur du terrain au rôle) | 156 400 \$ |
| Valeur réelle au m2 (\$/m2) | 1 834 \$ |
| État extérieur bâtiment | Bon |
| Qualité des composantes extérieures | Bon |
| État de immeuble | Bon |

Comparable 8:

6995 Boulevard Gouin Est,
Suite 201



| | |
|--|---|
| Numéro de cadastre(s) | Exclusif(s) : 1666567, 1666747 Commun(s) : 1666553, 1666554, 1666561, 1666681, 1666684, 1666704, 1666737, 1666738, 1666753, 1666762, 1666764, 1666782, 1666784, 1666804, 1666805 |
| Année de construction | 1981 |
| Nombre d'étage(s) | 1 |
| Prix de vente (\$) | 250 000 \$ |
| Date de vente | 2021-10-01 |
| Aire d'étages (m2) | 104,80 |
| Valeur au rôle (\$) | 318 200 \$ |
| Valeur terrain au rôle (\$) | 61 900 \$ |
| Superficie terrain (m2) | 61,86 |
| Valeur terrain /superficie m2 (\$/m2) | 1 000,65 \$ |
| Valeur bâtie au rôle (\$) | 256 300 \$ |
| Valeur réelle bâtiment (\$) (Prix de vente- Valeur du terrain au rôle) | 188 100 \$ |
| Valeur réelle au m2 (\$/m2) | 1 795 \$ |
| État extérieur bâtiment | Bon |
| Qualité des composantes extérieures | Bon |
| État de immeuble | Bon |

Comparable 9:

6900 Boulevard Gouin Est, Suite 1607



| | |
|--|--|
| Numéro de cadastre(s) | Exclusif(s) : 1667150 Commun(s) : 1667022, 1667023 |
| Année de construction | 1982 |
| Nombre d'étage(s) | 1 |
| Prix de vente (\$) | 335 000 \$ |
| Date de vente | 2021-04-21 |
| Aire d'étages (m2) | 112,00 |
| Valeur au rôle (\$) | 373 100 \$ |
| Valeur terrain au rôle (\$) | 67 800 \$ |
| Superficie terrain (m2) | 67,80 |
| Valeur terrain /superficie m2 (\$/m2) | 1 000,00 \$ |
| Valeur bâtie au rôle (\$) | 305 300 \$ |
| Valeur réelle bâtiment (\$) (Prix de vente- Valeur du terrain au rôle) | 267 200 \$ |
| Valeur réelle au m2 (\$/m2) | 2 386 \$ |
| État extérieur bâtiment | Bon |
| Qualité des composantes extérieures | Bon |
| État de immeuble | Bon |

Comparable 10:

6900 Boulevard Gouin Est, Suite 1508



| | |
|--|--|
| Numéro de cadastre(s) | Exclusif(s) : 1667143 Commun(s) : 1667022, 1667023 |
| Année de construction | 1982 |
| Nombre d'étage(s) | 1 |
| Prix de vente (\$) | 390 000 \$ |
| Date de vente | 2021-04-22 |
| Aire d'étages (m2) | 111,90 |
| Valeur au rôle (\$) | 325 100 \$ |
| Valeur terrain au rôle (\$) | 67 800 \$ |
| Superficie terrain (m2) | 67,80 |
| Valeur terrain /superficie m2 (\$/m2) | 1 000,00 \$ |
| Valeur bâtie au rôle (\$) | 257 300 \$ |
| Valeur réelle bâtiment (\$) (Prix de vente- Valeur du terrain au rôle) | 322 200 \$ |
| Valeur réelle au m2 (\$/m2) | 2 879 \$ |
| État extérieur bâtiment | Bon |
| Qualité des composantes extérieures | Bon |
| État de immeuble | Bon |

Comparable 11:

6900 Boulevard Gouin Est, Suite 606



| | |
|--|---|
| Numéro de cadastre(s) | Exclusif(s) : 1667069 Commun(s) : 1667022 , 1667023 |
| Année de construction | 1982 |
| Nombre d'étage(s) | 1 |
| Prix de vente (\$) | 280 000 \$ |
| Date de vente | 2021-06-06 |
| Aire d'étages (m2) | 99,90 |
| Valeur au rôle (\$) | 296 300\$ |
| Valeur terrain au rôle (\$) | 60 500 \$ |
| Superficie terrain (m2) | 60,53 |
| Valeur terrain /superficie m2 (\$/m2) | 999,50 \$ |
| Valeur bâtie au rôle (\$) | 235 800 \$ |
| Valeur réelle bâtiment (\$) (Prix de vente- Valeur du terrain au rôle) | 219 500 \$ |
| Valeur réelle au m2 (\$/m2) | 2 197 \$ |
| État extérieur bâtiment | Bon |
| Qualité des composantes extérieures | Bon |
| État de immeuble | Bon |

Comparable 12:

6900 Boulevard Gouin Est, Suite 201



| | |
|--|--|
| Numéro de cadastre(s) | Exclusif(s) : 1667032 , 1667184 Commun(s) : 1667022 , 1667023 |
| Année de construction | 1982 |
| Nombre d'étage(s) | 1 |
| Prix de vente (\$) | 322 500 \$ |
| Date de vente | 2021-03-18 |
| Aire d'étages (m2) | 121,90 |
| Valeur au rôle (\$) | 347 800 \$ |
| Valeur terrain au rôle (\$) | 84 200 \$ |
| Superficie terrain (m2) | 84,21 |
| Valeur terrain /superficie m2 (\$/m2) | 999,88 \$ |
| Valeur bâtie au rôle (\$) | 263 600 \$ |
| Valeur réelle bâtiment (\$) (Prix de vente- Valeur du terrain au rôle) | 238 300 \$ |
| Valeur réelle au m2 (\$/m2) | 1 955 \$ |
| État extérieur bâtiment | Bon |
| Qualité des composantes extérieures | Bon |
| État de immeuble | Bon |

Comparable 13:
 6745 Boulevard Maurice-Duplessis ,
 Suite 611

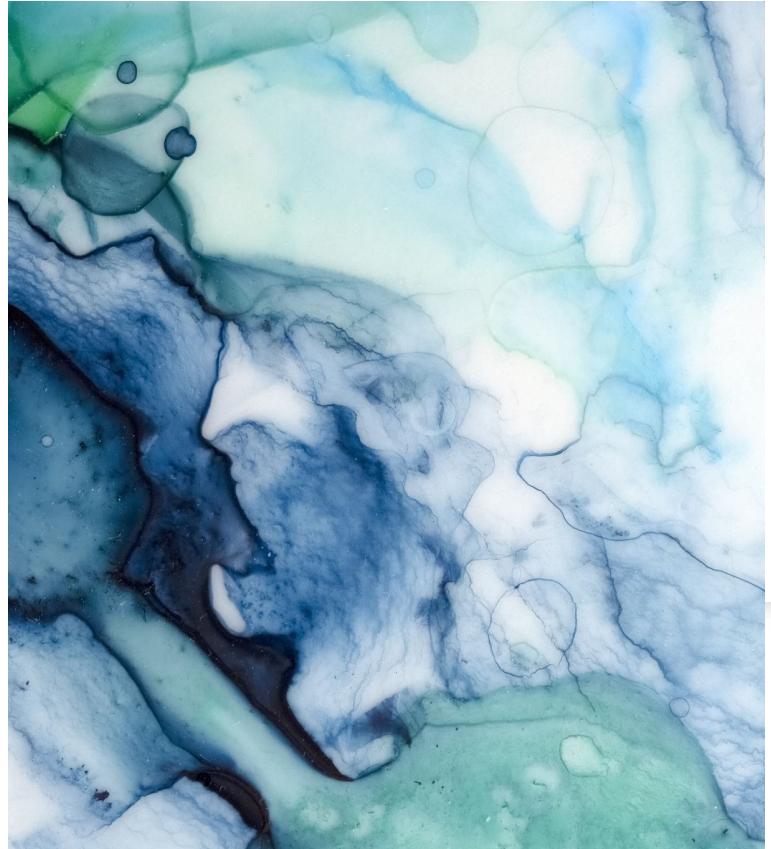


| | |
|--|--|
| Numéro de cadastre(s) | Exclusif(s) : 5033668 , 5033801 Commun(s) : 5033641 |
| Année de construction | 201 |
| Nombre d'étage(s) | |
| Prix de vente (\$) | 259 000 \$ |
| Date de vente | 2021-03-21 |
| Aire d'étages (m2) | 76,4 |
| Valeur au rôle (\$) | 267 700 \$ |
| Valeur terrain au rôle (\$) | 46 600 \$ |
| Superficie terrain (m2) | 46,5 |
| Valeur terrain /superficie m2 (\$/m2) | 1 000,86 \$ |
| Valeur bâtie au rôle (\$) | 221 100 \$ |
| Valeur réelle bâtiment (\$) (Prix de vente- Valeur du terrain au rôle) | 212 400 \$ |
| Valeur réelle au m2 (\$/m2) | 2 780 \$ |
| État extérieur bâtiment | Excellent |
| Qualité des composantes extérieures | Excellent |
| État de immeuble | Excellent |

Comparable 14: 6745 Boulevard Maurice-Duplessis, Suite 109



| | |
|--|--|
| Numéro de cadastre(s) | Exclusif(s) : 5033732 Commun(s) : 5033641 |
| Année de construction | 2012 |
| Nombre d'étage(s) | 1 |
| Prix de vente (\$) | 250 000 \$ |
| Date de vente | 2021-06-21 |
| Aire d'étages (m2) | 90,70 |
| Valeur au rôle (\$) | 257 500 \$ |
| Valeur terrain au rôle (\$) | 47 300 \$ |
| Superficie terrain (m2) | 47,34 |
| Valeur terrain /superficie m2 (\$/m2) | 999,16 \$ |
| Valeur bâtie au rôle (\$) | 210 200 \$ |
| Valeur réelle bâtiment (\$) (Prix de vente- Valeur du terrain au rôle) | 202 700 \$ |
| Valeur réelle au m2 (\$/m2) | 2 235 \$ |
| État extérieur bâtiment | Excellent |
| Qualité des composantes extérieures | Excellent |
| État de immeuble | Excellent |



MERCI DE VOTRE ATTENTION !

QUESTIONS ?

*Réalisé par les étudiants de la spécialisation « Évaluation »
du programme de la Technologie de l'estimation et de
l'évaluation en bâtiment du Collège Montmorency*

*Projet Condo; Christan Christov, Maylen Salomone, Roshan Navaratnam et
Nathan Paventi*

Projet Duplex; Romain Rose, Nicole Gonzalez et Charles Montgrain-Brunelle

**MTL
POUR
TOUS**

