



# ATELIER D'INFORMATION MONTRÉAL POUR TOUS

Présenté par

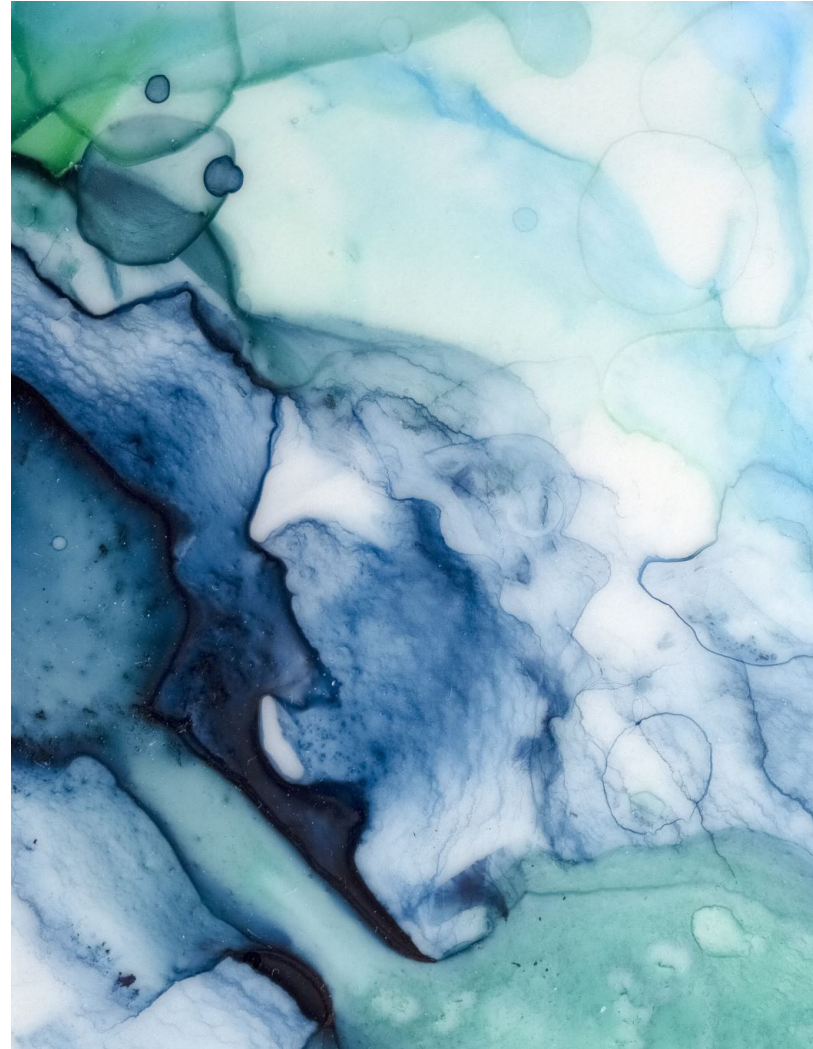
Les étudiants de la spécialisation « Évaluation » du  
programme de la Technologie de l'estimation et de  
l'évaluation en bâtiment du Collège Montmorency

**MTL  
POUR  
TOUS**

 **COLLÈGE  
MONTMORENCY**

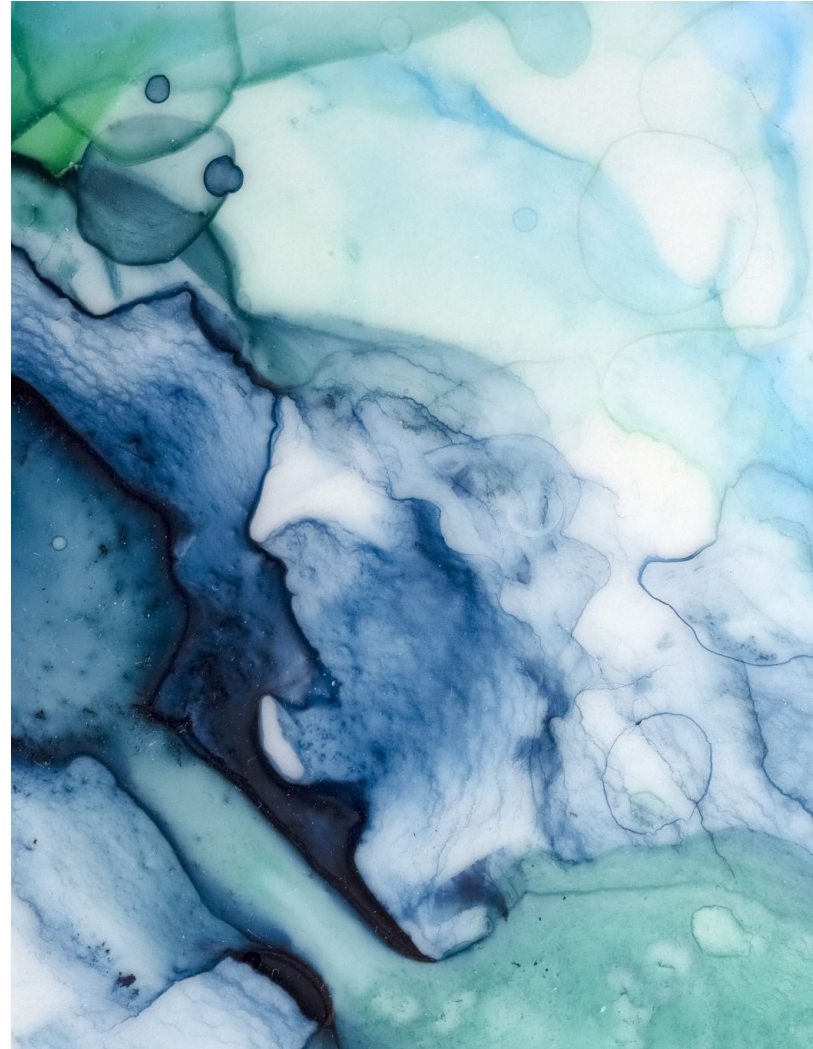
# ORDRE DU JOUR

- ☐ 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.

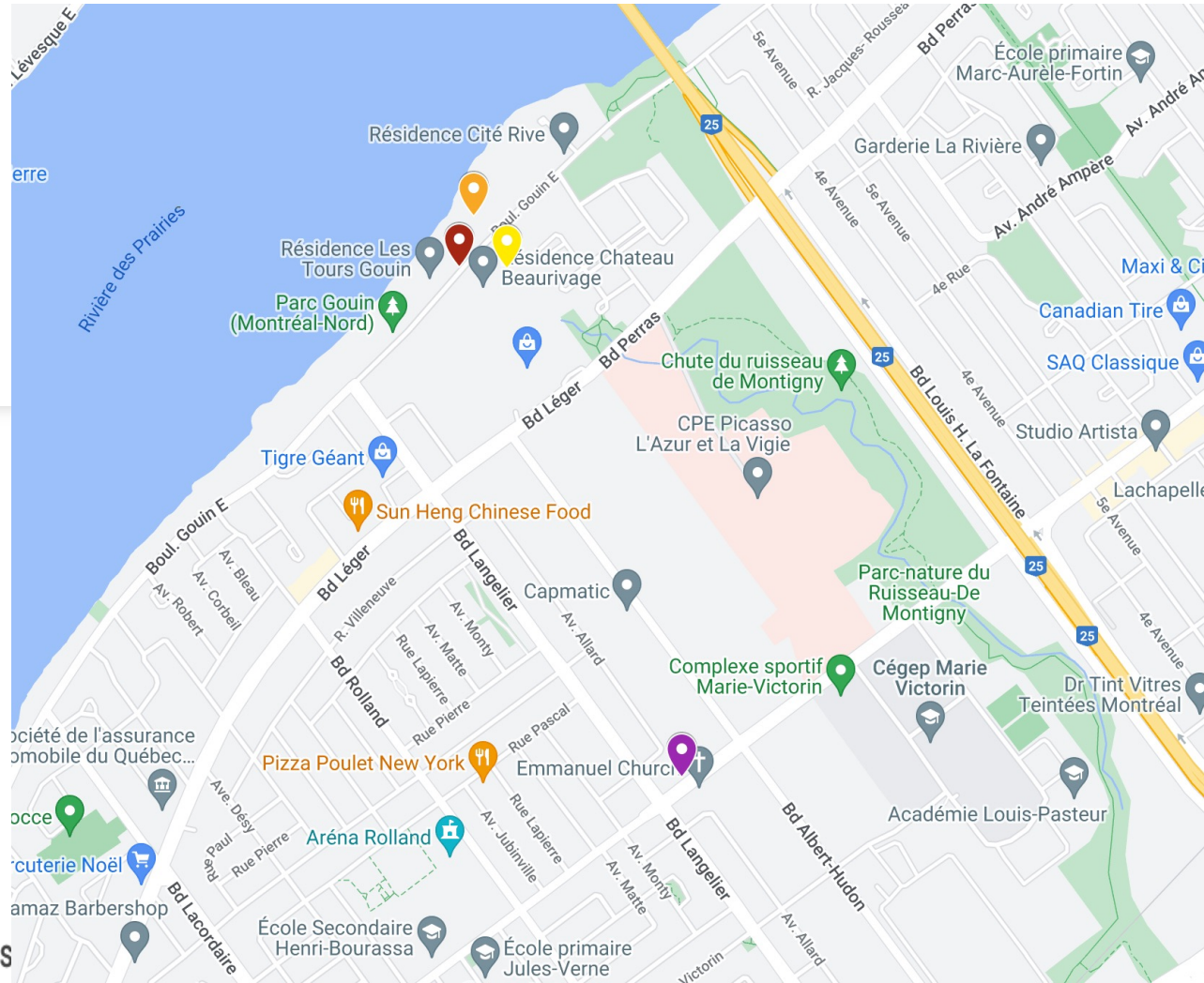




# PLAN DE LOCALISATION

## 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.

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

# IMMEUBLE SUJET

## 6905 Boulevard Gouin Est, Suite 410



Numéro de cadastre(s)	<b>Exclusif(s) :</b> 1666846 , 1666946 <b>Commun(s) :</b> 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 bâtisse au rôle (\$)	372 600 \$
Valeur réelle bâtiment (\$) (Prix de vente- Valeur du terrain au rôle)	-
<b>Valeur réelle au m2 (\$/m2)</b>	-
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 bâtisse au rôle (\$)	257 300 \$
Valeur réelle bâtiment (\$) (Prix de vente- Valeur du terrain au rôle)	261 700 \$
<b>Valeur réelle au m2 (\$/m2)</b>	<b>2 339 \$</b>
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)	<b>Exclusif(s)</b> : 1666639 , 1666741 <b>Commun(s)</b> : 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 bâtisse au rôle (\$)	272 300 \$
Valeur réelle bâtiment (\$) (Prix de vente- Valeur du terrain au rôle)	244 100 \$
<b>Valeur réelle au m2 (\$/m2)</b>	<b>2 329 \$</b>
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 bâtisse au rôle (\$)	270 400 \$
Valeur réelle bâtiment (\$) (Prix de vente- Valeur du terrain au rôle)	382 500 \$
<b>Valeur réelle au m2 (\$/m2)</b>	<b>3 825 \$</b>
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)	<b>Exclusif(s) :</b> 1666634, 16667772 <b>Commun(s) :</b> 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 bâtisse au rôle (\$)	198 400 \$
Valeur réelle bâtiment (\$) (Prix de vente- Valeur du terrain au rôle)	240 600 \$
<b>Valeur réelle au m2 (\$/m2)</b>	<b>2 993 \$</b>
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)	<b>Exclusif(s) :</b> 1666627 , 1666742 <b>Commun(s) :</b> 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 bâtisse au rôle (\$)	256 300 \$
Valeur réelle bâtiment (\$) (Prix de vente- Valeur du terrain au rôle)	288 100 \$
<b>Valeur réelle au m2 (\$/m2)</b>	<b>2 749 \$</b>
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)	<b>Exclusif(s)</b> : 1666596 , 1666711 <b>Commun(s)</b> : 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 bâtisse au rôle (\$)	205 100 \$
Valeur réelle bâtiment (\$) (Prix de vente- Valeur du terrain au rôle)	288 200 \$
<b>Valeur réelle au m2 (\$/m2)</b>	<b>3 379 \$</b>
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)	<b>Exclusif(s) :</b> 1666572, 1666709 <b>Commun(s) :</b> 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 bâtisse au rôle (\$)	205 300 \$
Valeur réelle bâtiment (\$) (Prix de vente- Valeur du terrain au rôle)	156 400 \$
<b>Valeur réelle au m2 (\$/m2)</b>	<b>1 834 \$</b>
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)	<b>Exclusif(s) :</b> 1666567, 1666747 <b>Commun(s) :</b> 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 bâtisse au rôle (\$)	256 300 \$
Valeur réelle bâtiment (\$) (Prix de vente- Valeur du terrain au rôle)	188 100 \$
<b>Valeur réelle au m2 (\$/m2)</b>	<b>1 795 \$</b>
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 bâtisse au rôle (\$)	305 300 \$
Valeur réelle bâtiment (\$) (Prix de vente- Valeur du terrain au rôle)	267 200 \$
<b>Valeur réelle au m2 (\$/m2)</b>	<b>2 386 \$</b>
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)	<b>Exclusif(s) :</b> 1667143 <b>Commun(s) :</b> 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 bâtisse au rôle (\$)	257 300 \$
Valeur réelle bâtiment (\$) (Prix de vente- Valeur du terrain au rôle)	322 200 \$
<b>Valeur réelle au m2 (\$/m2)</b>	<b>2 879 \$</b>
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 bâtiesse au rôle (\$)	235 800 \$
Valeur réelle bâtiment (\$) (Prix de vente- Valeur du terrain au rôle)	219 500 \$
<b>Valeur réelle au m2 (\$/m2)</b>	<b>2 197 \$</b>
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 bâtisse au rôle (\$)	263 600 \$
Valeur réelle bâtiment (\$) (Prix de vente- Valeur du terrain au rôle)	238 300 \$
<b>Valeur réelle au m2 (\$/m2)</b>	<b>1 955 \$</b>
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	2011
Nombre d'étage(s)	5
Prix de vente (\$)	259 000 \$
Date de vente	2021-03-29
Aire d'étages (m2)	76,40
Valeur au rôle (\$)	267 700 \$
Valeur terrain au rôle (\$)	46 600 \$
Superficie terrain (m2)	46,50
Valeur terrain /superficie m2 (\$/m2)	1 000,86 \$
Valeur bâtisse au rôle (\$)	221 100 \$
Valeur réelle bâtiment (\$) (Prix de vente- Valeur du terrain au rôle)	212 400 \$
<b>Valeur réelle au m2 (\$/m2)</b>	<b>2 780 \$</b>
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 bâtisse au rôle (\$)	210 200 \$
Valeur réelle bâtiment (\$) (Prix de vente- Valeur du terrain au rôle)	202 700 \$
<b>Valeur réelle au m2 (\$/m2)</b>	<b>2 235 \$</b>
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**

 **COLLÈGE**  
**MONTMORENCY**

|