

# 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

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

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

## ORDRE DU JOUR

---

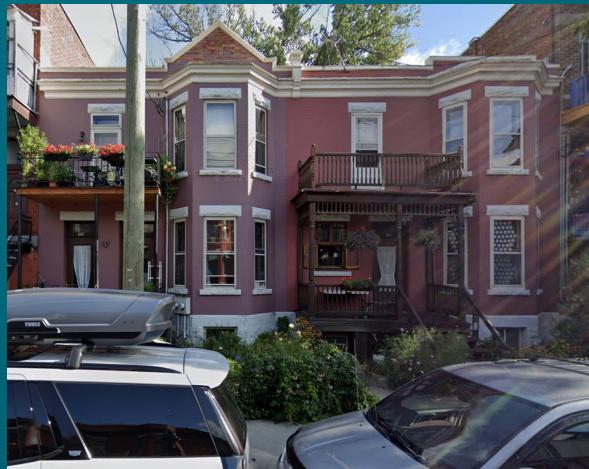
- Présentation du mandat;
- Présentation de l'immeuble sujet;
- Explications de la méthode utilisée;
- Localisation des immeubles;
- Présentation des ventes comparables

## LE MANDAT

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

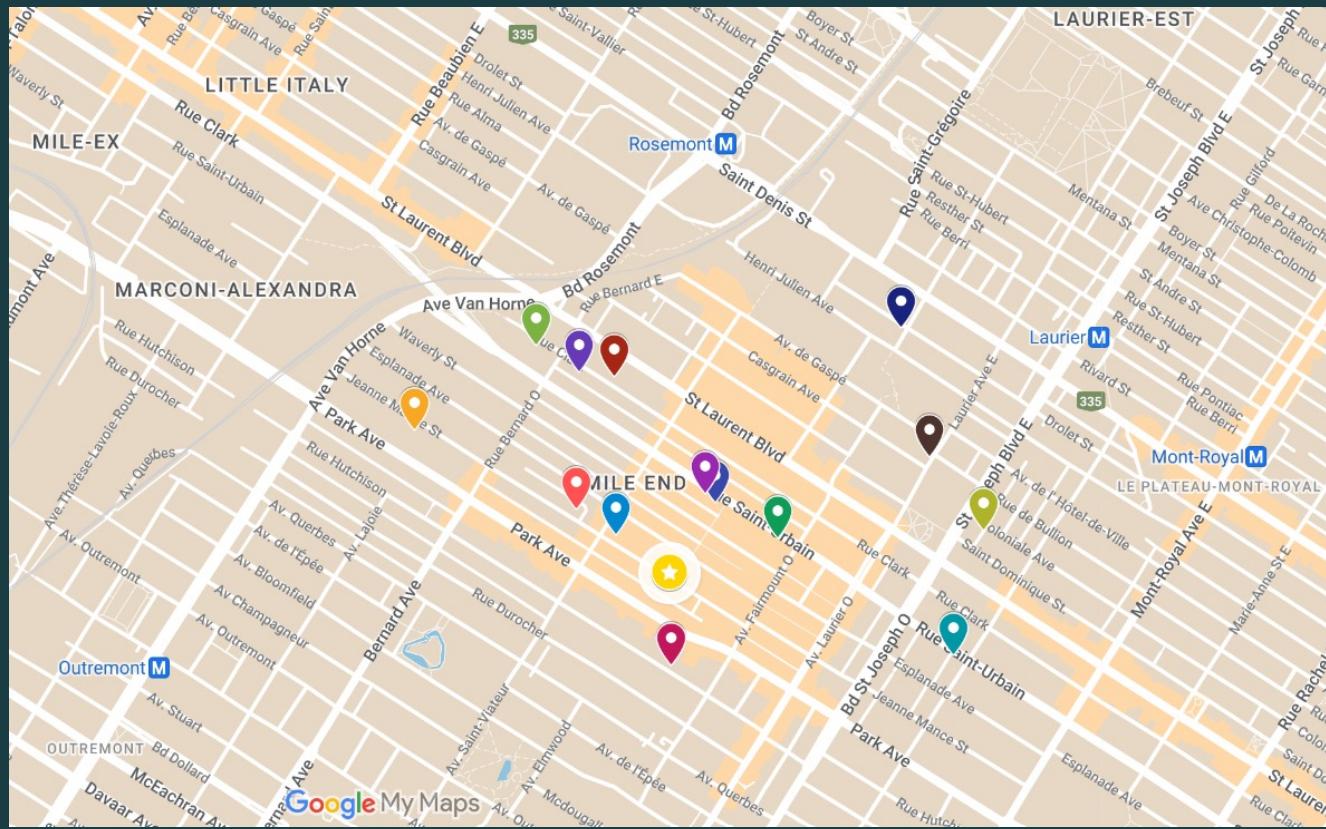
# IMMEUBLE SUJET

5345 - 5347 rue Jeanne-Mance



Numéro de cadastre	1 868 255
Année de construction	1900
Nombre d'étage(s)	2
Prix de vente (\$)	S/O
Date de vente	S/O
Aire d'étages	205,04
Valeur au rôle (\$)	1 006 100 \$
Valeur terrain au rôle (\$)	451 400 \$
Superficie terrain (m2)	216,00
Valeur terrain / Superficie (\$/m2)	2 089,81 \$
Valeur bâtie au rôle (\$)	554 700 \$
Valeur réelle bâtiment (\$)	(Prix de vente - Valeur terrain au rôle)
Valeur réelle au m2 (\$/m2)	S/O
État extérieur bâtiment	Bon
Qualité des composantes extérieures	Bon
État de immeuble	Bon

# PLAN DE LOCALISATION



-  Sujet
  -  Comparable 1
  -  Comparable 2
  -  Comparable 3
  -  Comparable 4
  -  Comparable 5
  -  Comparable 6
  -  Comparable 7
  -  Comparable 8
  -  Comparable 9
  -  Comparable 10
  -  Comparable 11
  -  Comparable 12
  -  Comparable 13
  -  Comparable 14

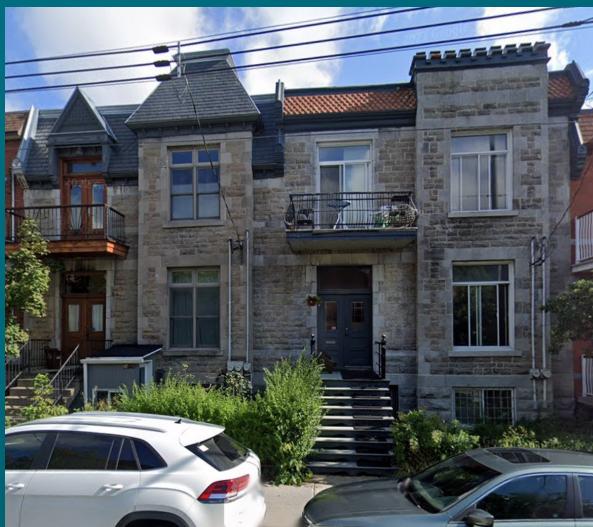
# EXPLICATIONS DE LA MÉTHODE UTILISÉE

<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 bâtie au rôle (\$)</b>	Valeur au rôle d'évaluation de la bâtie
<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.

**Noter que:** Les comparables présentées ici, ne correspondent pas nécessairement aux comparables retenues par l'évaluateur.

# COMPARABLE I

5447 rue Jeanne-Mance



Numéro de cadastre	1 868 391
Année de construction	1910
Nombre d'étage(s)	2
Prix de vente (\$)	1 000 000 \$
Date de vente	2021-12-31
Aire d'étages	181,90
Valeur au rôle (\$)	1 054 600 \$
Valeur terrain au rôle (\$)	451 400 \$
Superficie terrain (m2)	216,00
Valeur terrain / Superficie (\$/m2)	2 089,81 \$
Valeur bâtie au rôle (\$)	603 200 \$
Valeur réelle bâtiment (\$) (Prix de vente - Valeur terrain au rôle)	548 600 \$
Valeur réelle au m2 (\$/m2)	3 015,94 \$
État extérieur bâtiment	Bon
Qualité des composantes extérieures	Bon
État de immeuble	Bon

## COMPARABLE 2

5354 - 5380 rue Saint-Urbain



Numéro de cadastre	1 866 949
Année de construction	1900
Nombre d'étage(s)	2
Prix de vente (\$)	935 000 \$
Date de vente	2021-12-09
Aire d'étages	233,40
Valeur au rôle (\$)	966 300 \$
Valeur terrain au rôle (\$)	485 500 \$
Superficie terrain (m2)	232,30
Valeur terrain / Superficie (\$/m2)	2 089,97 \$
Valeur bâtie au rôle (\$)	480 800 \$
Valeur réelle bâtiment (\$) (Prix de vente - Valeur terrain au rôle)	449 500 \$
Valeur réelle au m2 (\$/m2)	1 925,88 \$
État extérieur bâtiment	Moyen
Qualité des composantes extérieures	Moyen
État de immeuble	Moyen

## COMPARABLE 3

5378 - 5380 rue Saint-Urbain



Numéro de cadastre	1 866 953
Année de construction	1900
Nombre d'étage(s)	2
Prix de vente (\$)	730 000 \$
Date de vente	2021-03-19
Aire d'étages	202,90
Valeur au rôle (\$)	795 000 \$
Valeur terrain au rôle (\$)	485 500 \$
Superficie terrain (m2)	232,30
Valeur terrain / Superficie (\$/m2)	2 089,97 \$
Valeur bâtie au rôle (\$)	309 500 \$
Valeur réelle bâtiment (\$) <small>(Prix de vente - Valeur terrain au rôle)</small>	244 500 \$
Valeur réelle au m2 (\$/m2)	1 205,03 \$
État extérieur bâtiment	Bon
Qualité des composantes extérieures	Bon
État de immeuble	Bon

## COMPARABLE 4

5228 - 5230 rue Saint-Urbain



Numéro de cadastre	1 866 929
Année de construction	1900
Nombre d'étage(s)	2
Prix de vente (\$)	1 165 000 \$
Date de vente	2021-10-01
Aire d'étages	213,30
Valeur au rôle (\$)	1 073 700,00 \$
Valeur terrain au rôle (\$)	485 500,00 \$
Superficie terrain (m2)	204,40
Valeur terrain / Superficie (\$/m2)	2 375,24 \$
Valeur bâtie au rôle (\$)	588 200 \$
Valeur réelle bâtiment (\$)	(Prix de vente - Valeur terrain au rôle)
Valeur réelle au m2 (\$/m2)	679 500 \$
État extérieur bâtiment	Bon
Qualité des composantes extérieures	Moyen
État de immeuble	Moyen

## COMPARABLE 5

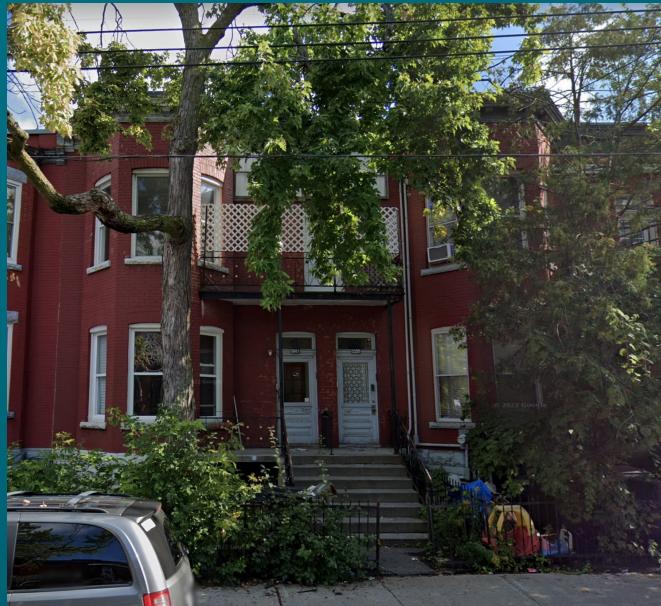
5269 - 5271 rue Hutchison



Numéro de cadastre	1 868 201
Année de construction	1900
Nombre d'étage(s)	2
Prix de vente (\$)	1 600 000 \$
Date de vente	2021-06-08
Aire d'étages	256,70
Valeur au rôle (\$)	1 387 100 \$
Valeur terrain au rôle (\$)	604 300 \$
Superficie terrain (m2)	256,60
Valeur terrain / Superficie (\$/m2)	2 355,03 \$
Valeur bâtie au rôle (\$)	782 800 \$
Valeur réelle bâtiment (\$) (Prix de vente - Valeur terrain au rôle)	995 700 \$
Valeur réelle au m2 (\$/m2)	3 878,85 \$
État extérieur bâtiment	Bon
Qualité des composantes extérieures	Moyen
État de immeuble	Moyen

# COMPARABLE 6

5599 - 5601 Rue Jeanne-Mance



Numéro de cadastre	1 868 374
Année de construction	1910
Nombre d'étage(s)	2
Prix de vente (\$)	1 000 000 \$
Date de vente	2021-11-30
Aire d'étages	245,50
Valeur au rôle (\$)	1 015 000 \$
Valeur terrain au rôle (\$)	436 300 \$
Superficie terrain (m2)	216,00
Valeur terrain / Superficie (\$/m2)	2 019,91 \$
Valeur bâtie au rôle (\$)	578 700 \$
Valeur réelle bâtiment (\$)	(Prix de vente - Valeur terrain au rôle)
Valeur réelle au m2 (\$/m2)	563 700 \$
État extérieur bâtiment	Moyen
Qualité des composantes extérieures	Bon
État de immeuble	Bon

## COMPARABLE 7

79 - 81 rue Marmette



Numéro de cadastre	1 443 634
Année de construction	1910
Nombre d'étage(s)	2
Prix de vente (\$)	900 000 \$
Date de vente	2021-03-01
Aire d'étages	197,20
Valeur au rôle (\$)	898 400 \$
Valeur terrain au rôle (\$)	303 700 \$
Superficie terrain (m2)	135,30
Valeur terrain / Superficie (\$/m2)	2 244,64 \$
Valeur bâtie au rôle (\$)	594 700 \$
Valeur réelle bâtiment (\$) (Prix de vente - Valeur terrain au rôle)	596 300 \$
Valeur réelle au m2 (\$/m2)	3 023,83 \$
État extérieur bâtiment	Bon
Qualité des composantes extérieures	Moyen
État de immeuble	Moyen

## COMPARABLE 8

5673-5675 rue Clark



Numéro de cadastre	1 866 639
Année de construction	1910
Nombre d'étage(s)	2
Prix de vente (\$)	900 000 \$
Date de vente	2021-08-26
Aire d'étages	217,00
Valeur au rôle (\$)	531 400 \$
Valeur terrain au rôle (\$)	394 100 \$
Superficie terrain (m2)	195,10
Valeur terrain / Superficie (\$/m2)	2 019,99 \$
Valeur bâtie au rôle (\$)	531 400 \$
Valeur réelle bâtiment (\$) (Prix de vente - Valeur terrain au rôle)	505 900 \$
Valeur réelle au m2 (\$/m2)	2 331,34 \$
État extérieur bâtiment	Bon
Qualité des composantes extérieures	Bon
État de l'immeuble	Bon

## COMPARABLE 9

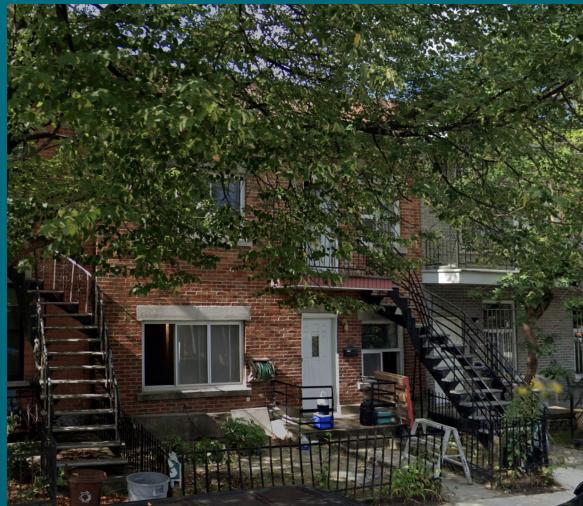
5742 - 5744 rue Clark



Numéro de cadastre	1 866 815
Année de construction	1910
Nombre d'étage(s)	2
Prix de vente (\$)	926 000 \$
Date de vente	2021-06-29
Aire d'étages	130,60
Valeur au rôle (\$)	681 100 \$
Valeur terrain au rôle (\$)	275 500 \$
Superficie terrain (m2)	136,40
Valeur terrain / Superficie (\$/m2)	2 019,79 \$
Valeur bâtie au rôle (\$)	713 900 \$
Valeur réelle bâtiment (\$) (Prix de vente - Valeur terrain au rôle)	650 500 \$
Valeur réelle au m2 (\$/m2)	4 980,86 \$
État extérieur bâtiment	Bon
Qualité des composantes extérieures	Bon
État de l'immeuble	Bon

# COMPARABLE 10

5840 - 5842 rue Clark



Numéro de cadastre	1 866 857
Année de construction	1900
Nombre d'étage(s)	2
Prix de vente (\$)	778 000 \$
Date de vente	2021-02-22
Aire d'étages	230,00
Valeur au rôle (\$)	524 700 \$
Valeur terrain au rôle (\$)	379 200 \$
Superficie terrain (m2)	204,40
Valeur terrain / Superficie (\$/m2)	1 855,19 \$
Valeur bâtie au rôle (\$)	729 000 \$
Valeur réelle bâtiment (\$) (Prix de vente - Valeur terrain au rôle)	398 800 \$
Valeur réelle au m2 (\$/m2)	1 733,91 \$
État extérieur bâtiment	Moyen
Qualité des composantes extérieures	Moyen
État de l'immeuble	Moyen

## COMPARABLE II

165 - 167 avenue Laurier Est



Numéro de cadastre	2 334 434
Année de construction	1900
Nombre d'étage(s)	2
Prix de vente (\$)	1 915 000 \$
Date de vente	2021-05-10
Aire d'étages	288,50
Valeur au rôle (\$)	1 326 200 \$
Valeur terrain au rôle (\$)	788 000 \$
Superficie terrain (m2)	424,80
Valeur terrain / Superficie (\$/m2)	1 854,99 \$
Valeur bâtie au rôle (\$)	1 830 200 \$
Valeur réelle bâtiment (\$) (Prix de vente - Valeur terrain au rôle)	1 127 000 \$
Valeur réelle au m2 (\$/m2)	3 906,41 \$
État extérieur bâtiment	Bon
Qualité des composantes extérieures	Moyen
État de l'immeuble	Moyen

# COMPARABLE 12

4810 - 4812 rue Saint-Urbain



Numéro de cadastre	1 867 651
Année de construction	1910
Nombre d'étage(s)	2
Prix de vente (\$)	695 000 \$
Date de vente	2021-06-30
Aire d'étages	148,60
Valeur au rôle (\$)	462 000 \$
Valeur terrain au rôle (\$)	175 300 \$
Superficie terrain (m2)	78,10
Valeur terrain / Superficie (\$/m2)	2 244,56 \$
Valeur bâtisse au rôle (\$)	439 200 \$
Valeur réelle bâtiment (\$) (Prix de vente - Valeur terrain au rôle)	519 700 \$
Valeur réelle au m2 (\$/m2)	3 497,31 \$
Etat extérieur bâtiment	Moyen
Qualité des composantes extérieures	Moyen
Etat de l'immeuble	Moyen

## COMPARABLE 13

5936 - 5938 rue Jeanne-Mance



Numéro de cadastre	PC-42798
Année de construction	1910
Nombre d'étage(s)	2
Prix de vente (\$)	1 007 000 \$
Date de vente	2021-03-16
Aire d'étages	190,20
Valeur au rôle (\$)	600 000 \$
Valeur terrain au rôle (\$)	430 900 \$
Superficie terrain (m2)	345,40
Valeur terrain / Superficie (\$/m2)	1 247,54 \$
Valeur bâtie au rôle (\$)	894 000 \$
Valeur réelle bâtiment (\$) (Prix de vente - Valeur terrain au rôle)	576 100 \$
Valeur réelle au m2 (\$/m2)	3 028,92 \$
État extérieur bâtiment	Bon
Qualité des composantes extérieures	Bon
État de l'immeuble	Moyen

# COMPARABLE 14

5274 - 5276 rue Drolet



Numéro de cadastre	1 445 396
Année de construction	1900
Nombre d'étage(s)	2
Prix de vente (\$)	635 000 \$
Date de vente	2021-01-07
Aire d'étages	138,40
Valeur au rôle (\$)	469 600 \$
Valeur terrain au rôle (\$)	180 900 \$
Superficie terrain (m2)	97,50
Valeur terrain / Superficie (\$/m2)	1 855,38 \$
Valeur bâtie au rôle (\$)	648 000 \$
Valeur réelle bâtiment (\$) (Prix de vente - Valeur terrain au rôle)	454 100 \$
Valeur réelle au m2 (\$/m2)	3 281,07 \$
État extérieur bâtiment	Bon
Qualité des composantes extérieures	Moyen
État de l'immeuble	Bon

o

**AVEZ-VOUS DES  
QUESTIONS?**

A photograph of a residential street. On the left, there's a building with a glass-enclosed staircase and a metal fence. A sidewalk runs along the right side of the street, with a few people walking away from the camera. Some trees and a parked car are visible on the right.

MERCI DE VOTRE  
ATTENTION!