

Comment recueillir les données liées aux ventes comparables retenues par l'évaluateur de la ville

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



Sites à consulter:

◆ Pour trouver l'évaluation de votre immeuble: ÉvalWeb
(Évaluation Montréal seulement):

◆ <https://servicesenligne2.ville.montreal.qc.ca/sel/evalweb/index>

Étape 1

Ouvrir le fichier Excel fourni
(*feuille intitulée «Votre projet»* (ou fait par vous-même), afin de compiler toutes les informations nécessaires à l'analyse provenant du rôle d'évaluation municipal.

Voir les étapes 6, 7 et 8 pour
les prix et les dates de vente
des 14 comparables.

Colonne1	Sujet	Comparable #1	Comparable #2	Comparable #3
Adresse				
Numéro de cadastre				
Année de construction				
Nombre d'étage(s)				
Prix de vente (\$)				
Date de vente				
Aire d'étages				
Valeur au rôle (\$)				
Valeur au rôle du terrain (\$)				
Superficie terrain (m2)				
Valeur terrain / Superficie (\$/m2)	✓	#DIV/0! ✓	#DIV/0! ✓	#DIV/0! ✓
Valeur au rôle de la bâtisse (\$)				
Valeur réelle bâtiment (\$) (Prix de vente - Valeur au rôle du terrain)	S/O	0 \$	0 \$	
Valeur réelle (\$/m2)	S/O ✓	#DIV/0! ✓	#DIV/0! ✓	
État extérieur bâtiment				
Qualité des composantes extérieures				
État de l'immeuble				

Étape 2

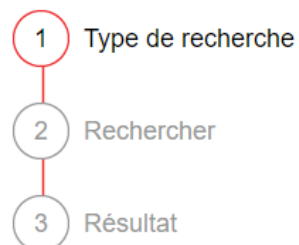
- ❖ Allez sur le site web d'évaluation foncière de la ville de Montréal (lien au bas de la page);
- ❖ Choisissez l'option de recherche (adresse ou lot rénové).



Rôle d'évaluation foncière

Consultation du rôle d'évaluation foncière

En tout temps, vous pouvez retourner à l'étape de sélection du type de recherche.



Rechercher par

- ☒ Adresse
Adresse de tout immeuble compris dans l'unité d'évaluation inscrite au rôle. Elle est généralement formée du numéro de l'immeuble et du nom de la voie publique y donnant accès.
- ☐ Lot rénové
Numéro de lot, au cadastre ou aux cadastres officiels, de tout immeuble compris dans l'unité d'évaluation. Le nom du cadastre est indiqué avant le numéro de lot.
- ☐ Matricule
Ensemble de chiffres qui correspondent aux coordonnées spatiales de l'unité d'évaluation dans le système d'information géographique utilisé aux fins d'évaluation foncière. Chaque unité comporte un numéro de matricule distinct.
- ☐ Lot vacant
Nom d'une voie publique ayant des lots vacants.

Continuer

Site web: <https://servicesenligne2.ville.montreal.qc.ca/sel/evalweb/index>

Étape 3

Exemple par adresse

- ❖ Insérez le numéro civique;
- ❖ Trouvez la rue et le quartier de l'immeuble;
- ❖ Insérez le numéro d'appartement/bureau s'il y a lieu;
- ❖ Cliquez sur RECHERCHER.



Rôle d'évaluation foncière

Consultation du rôle d'évaluation foncière

En tout temps, vous pouvez retourner à l'étape de sélection du type de recherche.

- 1 Type de recherche
- 2 Par adresse
- 3 Résultat

Recherche par adresse

Numéro civique*

La valeur du numéro peut être numérique : "180", ou intégrer une lettre : "180A".

Entrez une partie du nom de la rue et faire une sélection*

Numéro d'appartement ou de bureau

✓ Je ne suis pas un robot



reCAPTCHA
Confidentialité • Modalités

Rechercher

Étape 4

- ❖ **Version imprimable:**
Version PDF du rôle d'évaluation foncière (étape 5);
- ❖ **Visualiser les ventes:**
Listes des ventes comparables (étape 6, 7 et 8).



Rôle d'évaluation foncière

[< Retour à la recherche](#)

Extrait du rôle d'évaluation foncière

Municipalité de **Montréal**

En vigueur pour les exercices financiers **2023-2024-2025**

[Visualiser les ventes](#)

Version imprimable

1. Identification de l'unité d'évaluation

Adresse :	5345 - 5347 Rue Jeanne-Mance
Arrondissement :	Arrondissement du Plateau-Mont-Royal
Numéro de lot :	1868255
Numéro de matricule :	9742-04-3676-4-000-0000
Utilisation prédominante :	Logement
Numéro d'unité de voisinage :	2706
Numéro de compte foncier :	30 - F56053200

2. Propriétaire

Identification de l'unité d'évaluation

Propriétaire
Caractéristiques de l'unité d'évaluation
Valeur au rôle d'évaluation
Répartition fiscale
Comptes de taxes
Comptes de taxes des neuf dernières années

Étape 5

Version

imprimable: Version PDF du rôle d'évaluation foncière

Voici en jaune les données à compiler dans le fichier Excel (étape 1).

Pour les prix et dates de ventes des comparables voir les étapes suivantes.

2023-01-26 10 h 43

EvalWeb



Extrait du rôle d'évaluation foncière

Municipalité de Montréal

En vigueur pour les exercices financiers 2023-2024-2025

1. Identification de l'unité d'évaluation

Adresse :	5345 - 5347 Rue Jeanne-Mance
Arrondissement :	Arrondissement du Plateau-Mont-Royal
Numéro de lot :	1868255
Numéro de matricule :	9742-04-3676-4-000-0000
Utilisation prédominante :	Logement
Numéro d'unité de voisinage :	2706
Numéro de compte foncier :	30 - F56053200

2. Propriétaire

Nom :
Statut aux fins d'imposition scolaire :
Adresse postale :
Date d'inscription au rôle :

3. Caractéristiques de l'unité d'évaluation

Caractéristiques du terrain		Caractéristiques du bâtiment principal	
Mesure frontale :	7,62 m	Nombre d'étages :	2
Superficie :	216,00 m ²	Année de construction :	1900 (estimée)
		Aire d'étages :	205,40 m ²
		Genre de construction :	À étages entiers
		Lien physique :	En rangée plus de 1 côté
		Nombre de logements :	2
		Nombre de locaux non résidentiels :	
		Nombre de chambres locatives :	

4. Valeurs au rôle d'évaluation

Rôle courant		Rôle antérieur	
Date de référence au marché :	2021-07-01	Date de référence au marché :	2018-07-01
Valeur du terrain :	451 400 \$	Valeur de l'immeuble au rôle antérieur :	786 000 \$
Valeur du bâtiment :	554 700 \$		
Valeur de l'immeuble :	1 006 100 \$		


5. Répartition fiscale

Catégorie et classe d'immeuble à des fins d'application des taux de taxation :		Résiduel	
Valeur imposable de l'immeuble :	1 006 100 \$	Valeur non imposable de l'immeuble :	0 \$

Les informations présentées dans ce rapport sont en date du : 2023-01-20
Date du rapport : 2023-01-26

Étape 6

Visualiser les ventes: Liste des ventes comparables.

Afin d'avoir d'accéder à la liste des comparables, insérez votre code d'identification, si vous ne savez pas où se trouve ce code, cliquez sur 

***Ce code est confidentiel.**

Il faut absolument cliquer sur OUI, si vous êtes le propriétaire afin d'avoir accès aux ventes comparables.

Authentification



Cet outil est réservé aux propriétaires d'immeubles résidentiels de 5 logements ou moins. Il permet d'afficher un maximum de 14 ventes d'immeubles de catégorie similaire, transigées au cours de l'année 2021 et qui ont servi de référence pour le dépôt du rôle 2023-2024-2025.

Entrez votre code d'identification 

[Vous avez oublié votre code d'identification ou aucun ne vous a été transmis?](#)


**LA VISUALISATION PEUT ÊTRE ACTIVÉE
UNIQUEMENT PAR LE PROPRIÉTAIRE :**

ÊTES-VOUS LE PROPRIÉTAIRE DU
5345 - 5347 Rue Jeanne-Mance ?

☒ Oui
☐ Non

Continuer

VOICI À QUOI RESSEMBLE VOTRE AVIS D'ÉVALUATION

❖ En suivant l'étape 6 et en cliquant sur , sur cet exemple, voici où se retrouve votre code d'identification.

COMMENT LIRE VOTRE AVIS D'ÉVALUATION

- 1 Cette adresse de correspondance peut différer de l'adresse d'emplacement de votre propriété. Sauf avis contraire du ou des propriétaire(s), elle sera utilisée pour l'envoi du compte de taxes.
- 2 Nom du ou des propriétaire(s).
- 3 Le numéro matricule doit être inscrit sur le formulaire de demande de révision administrative, si vous en déposez une.
- 4 Emplacement de votre propriété.
- 5 Nouvelle valeur foncière de votre propriété inscrite au rôle 2017-2018-2019 : cette valeur pourrait être modifiée si vous effectuez des changements sur votre propriété.
- 6 Directives pour déposer une demande de révision administrative.

7 Code d'identification permettant aux propriétaires d'immeubles résidentiels de 5 logements ou moins d'accéder en ligne à l'affichage des ventes de même catégorie dans leur secteur sur le site Internet : ville.montreal.qc.ca/evalweb. Des fonctionnalités s'ajouteront au fil du temps pour tous les types d'immeubles.

IMPORTANT
L'avis d'évaluation illustré en exemple est celui de la Ville de Montréal.
Ce document peut être présenté différemment pour les villes liées.

Montréal 

Avis d'évaluation
Rôle d'évaluation foncière

Date de l'avis : 14-10-2016

Un nouveau rôle d'évaluation a été déposé le 14 septembre 2016. Conformément aux dispositions prévues par la Loi sur le Recueil municipal, RL02, s. 16.1, article 81, le présent avis a pour but de vous informer des principes fondamentaux relatifs à votre propriété qui sont inscrits au rôle d'évaluation foncière de votre municipalité.

Vous y trouverez également les modalités qui s'appliquent et vous devrez bien comprendre les termes, les conditions et les obligations des parties concernées par le rôle d'évaluation foncière de 2017 à 2019.

Si votre immeuble est situé sur le territoire d'une ville liée, il est possible qu'aucun code d'identification ne soit inscrit sur votre avis d'évaluation. Dans un tel cas, veuillez en faire la demande via la page d'authentification de la consultation des ventes.

Code d'identification
7 41566

Propriétaire(s)
LOUIS DENIS
RENEE ROBINSON

Unité d'évaluation
N° matricule : 9999-88-7777-1-000-8000

Emplacement de la propriété
4500-4502 RUE CHAMBERLAIN

Évaluation
Date du rôle : 14-10-2016
Valeur foncière : 470 000 \$

Directives pour déposer une demande de révision administrative
Après la date indiquée ci-dessous, vous pouvez déposer une demande de révision administrative relativement à l'assiette, la présence ou l'absence d'une exemption au rôle d'évaluation foncière par le présent avis. Votre demande sera traitée par l'évaluateur de la Ville de Montréal et vous recevrez une réponse écrite aux motifs que vous aurez invoqués. Pour être recevable, votre demande doit remplir les quatre (4) conditions suivantes :

1. Être faite sur le formulaire prescrit à cette fin (voir le point 4.1 au verso).
2. Être déposée, après le 1^{er} mai 2017, date limite prescrite par la loi (voir le point 2 au verso).
3. Être accompagnée de la somme de 75 \$ payable par la Régie de la Ville de Montréal (service de révision des rôles).
4. Être déposée en personne à l'un des lieux de dépôt du formulaire du Service de l'évaluation foncière de la Ville de Montréal, du lundi au jeudi, de 8 h 30 à 12 h et de 13 h à 16 h, ou le vendredi, de 8 h 30 à 12 h et de 13 h à 16 h : 200, boul. Champlain Est, bureau 600, Montréal 1008, ou au Service des Services, bureau 600, Port-Joli.

ou être expédiée par courrier recommandé à l'adresse suivante :
Service de l'évaluation foncière - Ville de Montréal
200, boul. Champlain Est, bureau 600
Montréal QC H2M 1L5

Renseignements : ville.montreal.qc.ca/evalweb
ou par téléphone : 514-872-0311
Extérieur de l'île : 514-872-0311

Veuillez consulter le verso pour plus de détails concernant les renseignements inscrits ci-dessus et votre droit de demander une révision administrative à l'égard du rôle d'évaluation foncière.

Montréal 

Étape 7

Après avoir accédé à l'aide de votre code d'identification, vous aurez la liste des 14 comparables, avec leurs prix et dates de vente.

Afin d'avoir le reste des données, veuillez rechercher leurs rôles d'évaluation (étapes 1 à 5).

Rôle d'évaluation foncière

Consultation des ventes

5345 - 5347 Rue Jeanne-Mance

5447 Rue Jeanne-Mance

Année : 1900

Étages : 2 étages

Prix de vente : 1 000 000.00 \$

Date de vente : 2021-12-31

5378 - 5380 Rue Saint-Urbain

Année : 1900

Étages : 2 étages

Prix de vente : 730 000.00 \$

Date de vente : 2021-03-19

5269 - 5271 Rue Hutchison

Année : 1910

Étages : 2 étages

Prix de vente : 1 600 000.00 \$

Date de vente : 2021-06-05

5673 - 5675 Rue Clark

Année : 1910

Étages : 2 étages

Prix de vente : 900 000.00 \$

Date de vente : 2021-06-25

5840 - 5842 Rue Clark

Année : 1900

Étages : 2 étages

Prix de vente : 770 000.00 \$

Date de vente : 2021-02-22

5354 - 5356 Rue Saint-Urbain

Année : 1900

Étages : 2 étages

Prix de vente : 1 650 000.00 \$

Date de vente : 2021-12-09

5228 - 5230 Rue Saint-Urbain

Année : 1900

Étages : 2 étages

Prix de vente : 1 165 000.00 \$

Date de vente : 2021-10-01

5699 - 5601 Rue Jeanne-Mance

Année : 1910

Étages : 2 étages

Prix de vente : 1 000 000.00 \$

Date de vente : 2021-11-30

5740 - 5744 Rue Clark

Année : 1910

Étages : 2 étages

Prix de vente : 820 000.00 \$

Date de vente : 2021-06-29

165 - 167 Avenue Laurier Est

Année : 1900

Étages : 2 étages

Prix de vente : 1 815 000.00 \$

Date de vente : 2021-05-10

Map

Satellite

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**