

Les méthodes en évaluation foncière

Le système québécois

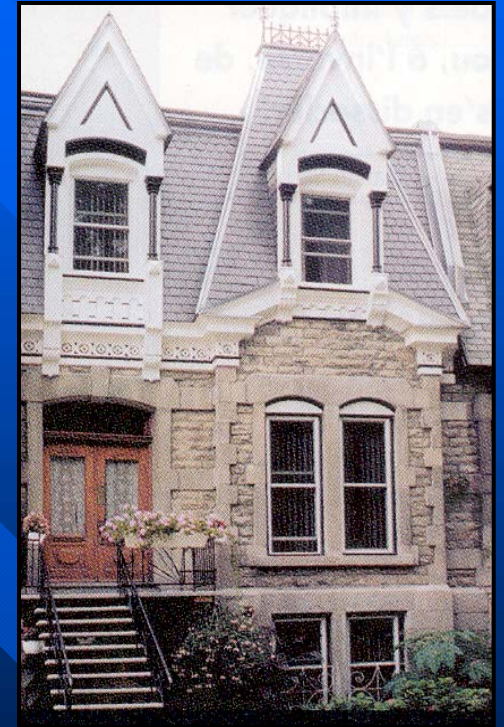


Jean-Marc Couture, é.a.

8 mai 2008

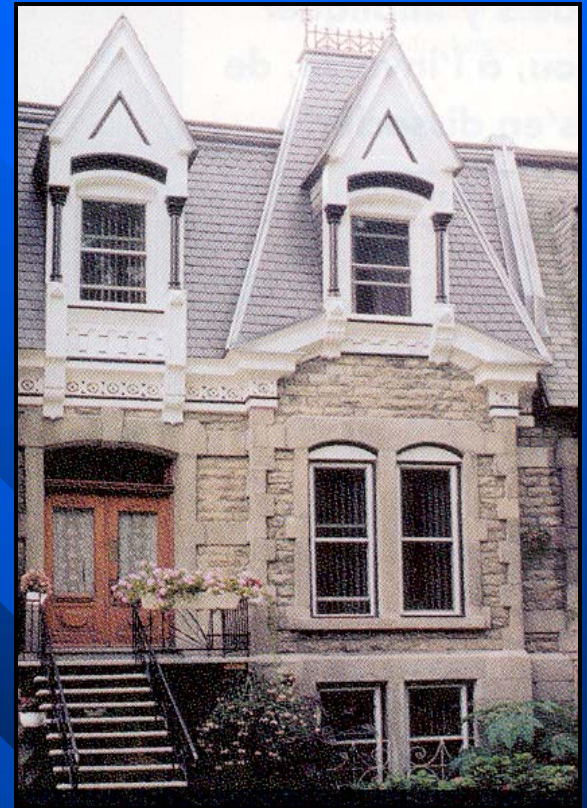
Présentation

- Partie no. 1 – Le contexte
- Partie no. 2 – Le système
- Partie no. 3 – Les méthodes
- Partie no. 4 – Les technologies
- Partie no. 5 – Conclusion
- Partie no. 6 – Questions



Partie no. 1

Le contexte



Le contexte

Historique

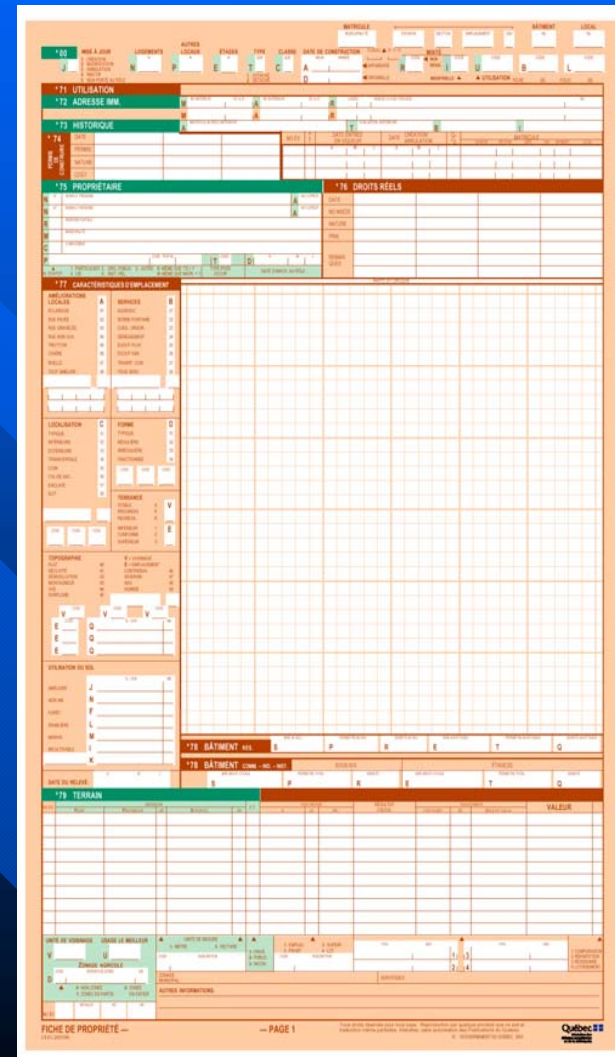
- 1965 – Commission Bélanger – Revalorisation de l'autonomie financière locale basée sur la pertinence de prélever des impôts fonciers à partir d'évaluations équitables.
- 1972 – Adoption de la Loi sur l'évaluation foncière.
- 1977 – Dépôt du manuel d'évaluation foncière traitant des questions techniques. (Subventions gouvernementales de 46 millions (1977 – 1984))
- 1980 - Adoption de la Loi sur la fiscalité municipale
 - Définit le contenu du rôle d'évaluation
 - Identifie les principaux gestes à poser pour assurer la continuité de la réforme

Le contexte

La base

- Partenariat entre le Gouvernement du Québec et les municipalités
- Partenariat à permis - Système décentralisé et uniforme

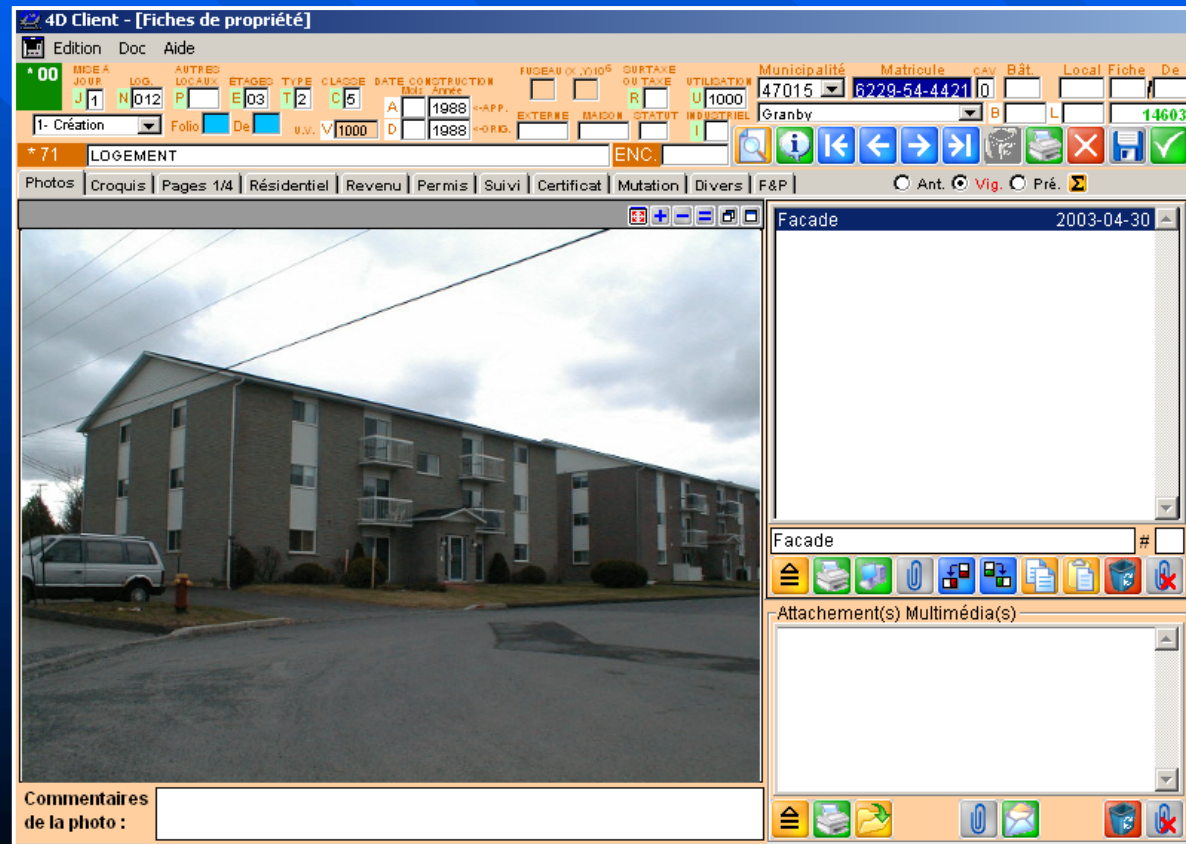
- Manuels
- Fiches techniques



Le contexte

Municipalités

- Collecte des données
- Traitement de l'information



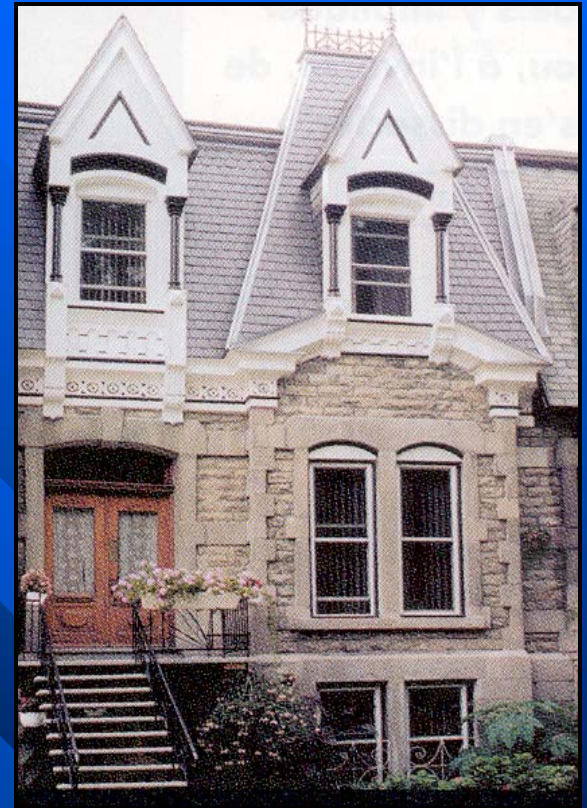
Le contexte

Municipalités

- Travail effectué par environ 1 500 employés
- Employeurs : entreprises privées et services publics
- Régis par près de 300 organismes municipaux

Partie no. 2

Le système



La base du système

Les principes

Les principes de la fiscalité municipale

- Autonomie financière
- Neutralité
- Simplicité administrative
- Équité horizontale

La base du système

Structures législatives

■ **Loi sur la fiscalité municipale**

- Prescrit la fréquence des rôles (3 ans) et confie cette tâche aux organismes municipaux responsable de l'évaluation(villes, MRC et communautés urbaines)
- Établit le droit de visite et d'examen d'un bien
- Oblige le propriétaire à fournir les renseignements nécessaires.

La base du système

Structures législatives

■ **Loi sur la fiscalité municipale**

- Fixe le mode d'inscription des immeubles.
- Définit le concept d'une unité d'évaluation.
- Fixe à 9 ans le délai maximal pour s'assurer de l'exactitude des données.

La base du système

Structures législatives

■ **Loi sur la fiscalité municipale**

- Prescrit que la valeur réelle doit servir de base à l'évaluation inscrite.
- Définit la valeur réelle.
- Établit la date précise à laquelle l'évaluateur doit estimer la valeur.

La base du système

Structures législatives

■ **Loi sur la fiscalité municipale**

- Fixe la date de dépôt des rôles d'évaluation.
- Prescrit la réévaluation de chaque immeuble suite à des évènements précis.
- Permet au Ministre d'adopter divers règlements pour s'assurer de l'uniformité.

La base du système

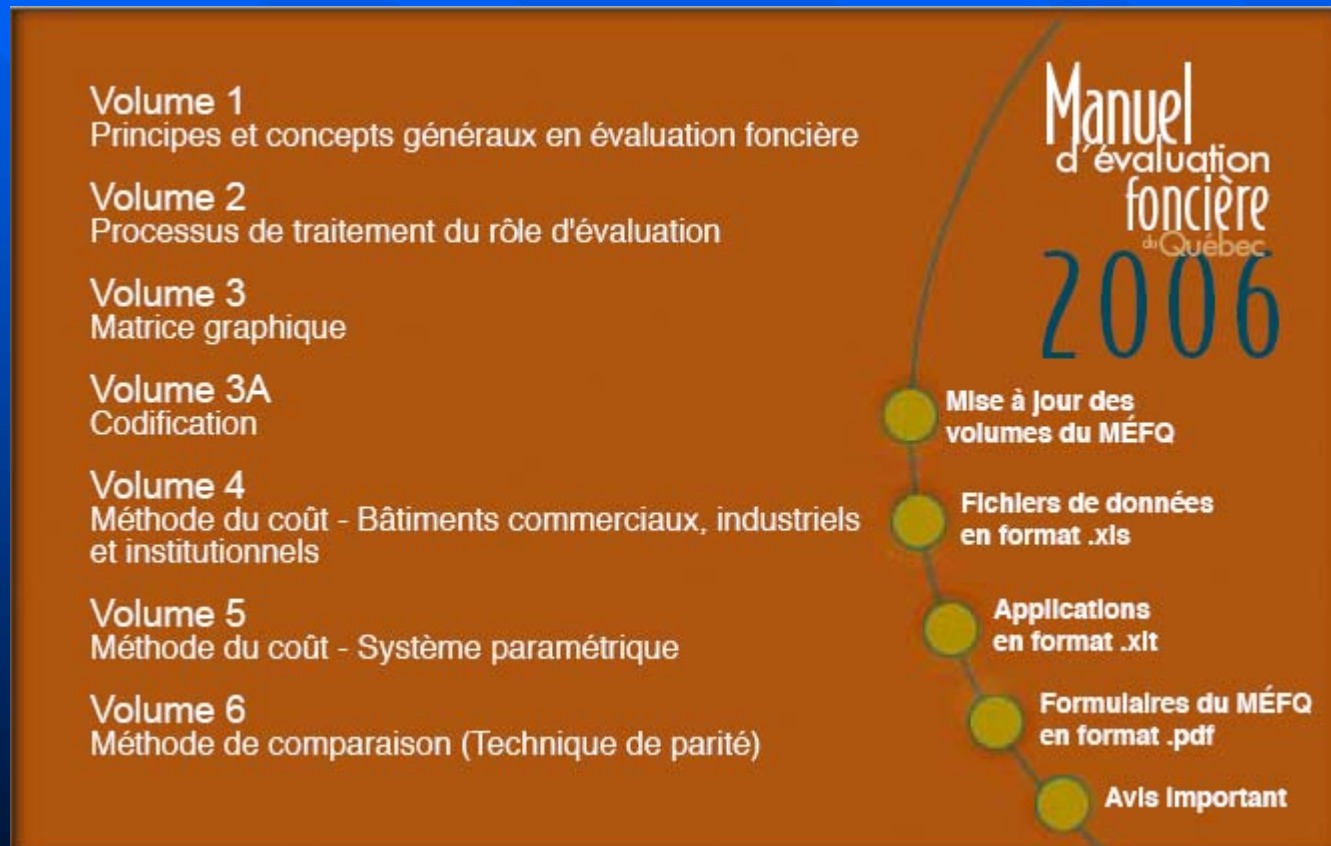
Structures législatives

- Les règlements
 - Les rôles d'évaluation
 - La proportion médiane

La base du système

Structure administrative

■ Le manuel d'évaluation foncière du Québec



Les étapes constitutives du système québécois

Le montage du rôle

- Création des fichiers permanents
 - Fichiers des mutations
 - Dossiers d'évaluation
 - Éléments graphiques
 - Unités de voisinages

Les étapes constitutives du système québécois

Le montage du rôle

- Les gestes professionnels ponctuels
 - Mesure des taux de variations du marché
 - Évaluation par la méthode du coût
 - Évaluation par la méthode de comparaison
 - Évaluation par la méthode du revenu
 - Réconciliation

Les étapes constitutives du système québécois

Le montage du rôle

- Les gestes administratifs ponctuels
 - Répartitions fiscales
 - Rôle d'évaluation
 - Sommaire du rôle



Les étapes constitutives du système québécois

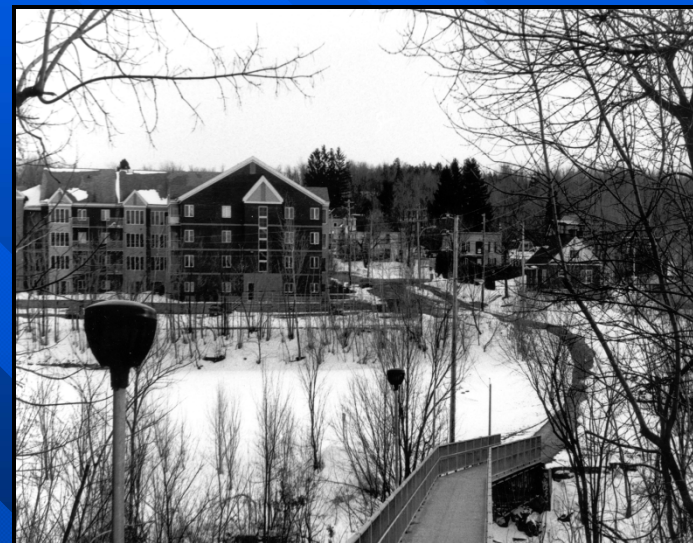
Le montage du rôle

- L'analyse des résultats obtenus et décisions
 - Proportion médiane
 - Indicateur de performance
 - Révision administrative
 - Décision sur les actions à prendre

Les étapes constitutives du système québécois

Le montage du rôle - Les fichiers permanents

- Fichiers des transactions
- Dossiers d'évaluation
- Éléments graphiques
- Unités de voisinages(secteurs)



Les étapes constitutives du système québécois

Les fichiers permanents – fichiers de transactions

■ Source d'information : Bureau de la
publicité des droits



■ Banque de données de l'évaluateur

Les étapes constitutives du système québécois

Les fichiers permanents – fichiers de transactions

4D Client - [Fiches de propriété]

Edition Doc Aide

* 00 MISE A JOUR LOG. AUTRES LOC. ETAGES TYPE CLASSE DATE CONSTRUCTION FUSION OK Y1015 COUTAGE OUTAKE UTILISATION Municipalité Matricule CAV Bât. Local Fiche De

J 1 N 018 P 03 E 03 T 2 C 5 A 2001 K-APP. 47015 9999-99-9999 0 B L 16582

1- Création Folio De u.v. V 1005 D 2001 K-ORIG. EXTERNE MAISON STATUT INDUSTRIEL

* 71 LOGEMENT ENC.

Photos Croquis Pages 1/4 Résidentiel Revenu Permis Suivi Certificat Mutation Divers F&P

Ant. Vig. Pré.

DONNÉES RELATIVES AUX MUTATIONS IMMOBILIÈRES

CALCULER

IDENTIFICATION DE L'ACTE

Code Sur Publicité Acte Numéro D'inscription de L'acte Date de Transaction Date d'Enregistrement Catégorie Nb. Unités d'Évaluation CATEGORIES

39 2000000 2003-10-21 00-00-00 1 2500.00 1 0

1 U.E. Complète existante
2 U.E. à créer
3 Plusieurs U.E.
4 U.E. Partielle
5 Non Vente

DESIGNATION CADASTRALE (TRANSIGÉE)

Code	Rang	Lot	Régime	Frost	Proportion	U.M.	Superficie	U.M.	Parcelles	INDIVISION	QUOTE-PART
		1256231		50.00	50.00	5	2500.00	1	0		

IDENTIFICATION DES PARTIES

Cédant (Nom, Prénom) Marc Jean

Titulaire (Nom, Prénom) Jean Tessut

Nom de Notaire

Adresse

Maire

RESTRICTIONS

1. Isolation à la Mur
2. Rest. de construc.
3. Zone Inonable

4. Classé bien Culturel
5. Utilité publique
6. Droit de Passage

BIENS NON IMMOBILIERS

Description	Valeur à l'acte

PRX DE VENTE

Prix Déclaré 870000.00

Valeur des biens non imm.

Prix Rajusté Analyse

Rajustement

Prix Rajusté Médiane

RAJUSTEMENTS POUR MÉDIANE

Code	Description	Valeur	Motif de Rajustement/Remarque	Facteur Temps

DESCRIPTION DE L'HYPOTHÈQUE ASSUMÉE PAR LE TITULAIRE

Hypothèque Solde

Montant Comptant

Prix de Loyer

Taux d'intérêt %

Coût

Terme Ans

Montant

Freq.

Amortis Ans

Date 1er Versement

Nom de créancier

Coût: Conversion , Freq: Fréquence: A-Annuelle S-Semestrielle T-Trimestrielle M-Mensuelle H-Hebdomadaire

VALEUR AU RÔLE

Terrain 61500

Bâtiment 770500

Immeuble 832000

Vagite

INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

LOYER DECLARE

M.R.S.

DÉCISION

RATD	DÉCISION	CODE D'INSCRIPTION	MOTIF D'EXCLUSION

ANALYSE PAR:

Int.	No	Date
		00-00-00
		00-00-00

Les étapes constitutives du système québécois

Les fichiers permanents – autres sources d'information

- Relevés ou enquêtes (évaluateurs/propriétaire) ex. condition de location
- Société canadienne d'hypothèque et de logements
- Tribunaux administratifs (TAQ)
- Association de la construction du Québec
- Chambres d'immeubles
- Universités
- Banque du Canada
- Les Publications du Québec
- Statistiques diverses(revues, articles de journaux, conférences ,.....)

Les étapes constitutives du système québécois

Les fichiers permanents – dossiers d'évaluation

- Source d'information : Fiches techniques



- Information de base & description légale

Les étapes constitutives du système québécois

Les fichiers permanents – dossiers d'évaluation

■ Source d'information : Fiches techniques & relevés sur le terrain

4D Client - [Fiches de propriété]

Edition Doc Aide

LOG. AUTRES ETAGES TYPE CLASSE DATE CONSTRUCTION FUSION DE VOTES SUSTAINÉ OUTAÏE UTILISATION Municipalité Matricule GAV Bât Local Fiche De

J1 N002 P001 E02 T2 C5 A 1970 1940 147015 6429-81-5148 B L 1-1165

1. Création Folio De U.V. V5600 D 1940

* 71 LOGEMENT ENC.

Photos Croquis Pages 1/4 Résidentiel Revenu Permis Suivi Certificat Mutation Divers F&P Ant. Vig. Pré. Saisie

* 78 BÂTIMENT

SOL		ÉTAGE		DENSITÉ	
APRESRUTE TOTAL	PERMETRE TOTAL	APRESRUTE TOTAL	PERMETRE TOTAL	APRESRUTE TOTAL	PERMETRE TOTAL
152.1	55.2	242.9	97.8	2.8	2.5

01-06,30 | 07-08 | 09-12 | 13-15 | 16-17 | 18-21 | 22-24 | 25-29 | NOTES

* 30 NOMBRE DE PIÈCES

ETAGE: 1er A 2e B 3e C 4e D

* 01 OSSATURE

	SOL	ÉTAGE	FIXES

* 02 EXCAVATION INTÉRIEURE

* 03 FONDATION INT.

	SOL	ÉTAGE	FIXES

* 04 DALLE AU SOL

	SOL	ÉTAGE	FIXES

* 05 TOIT

	SOL	ÉTAGE	FIXES

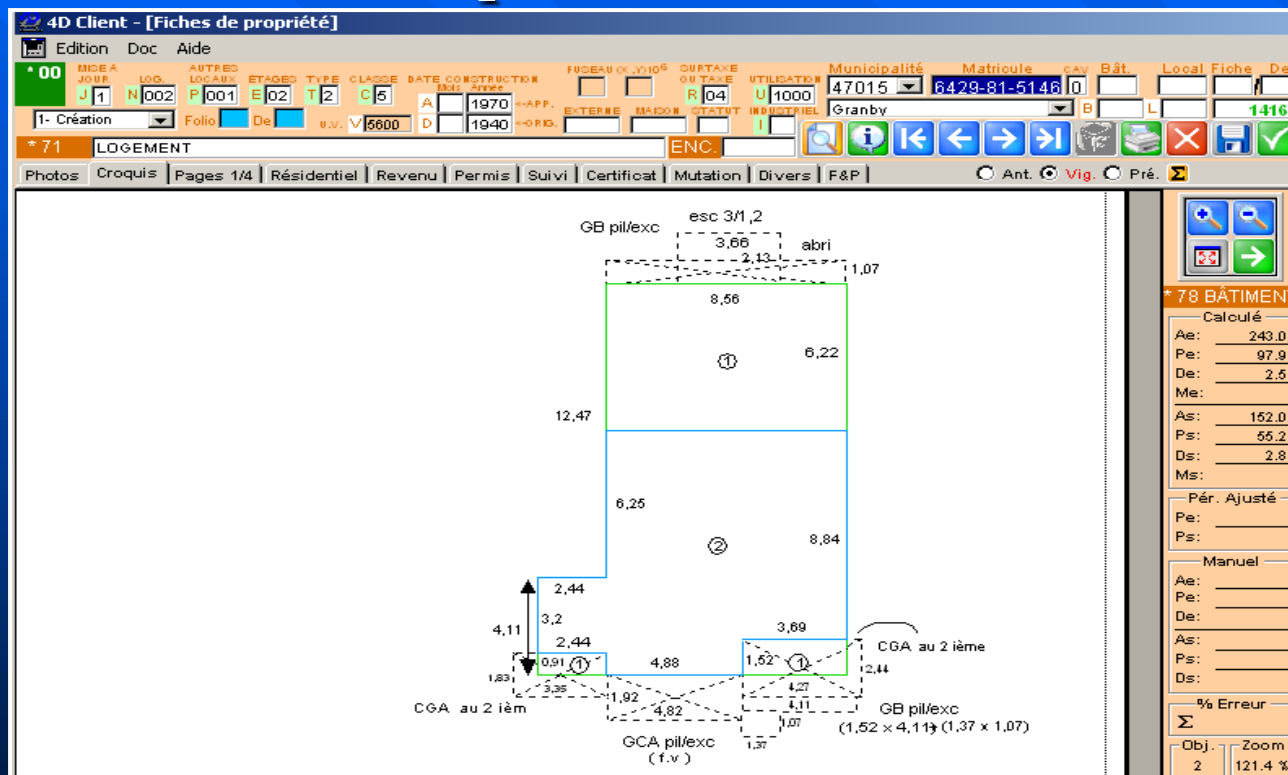
* 06 PLAFONDS

	SOL	ÉTAGE	FIXES

Les étapes constitutives du système québécois

Les fichiers permanents – dossiers d'évaluation

■ Données techniques de base



Les étapes constitutives du système québécois

Les fichiers permanents – éléments graphiques

■ Source d'information : Plans

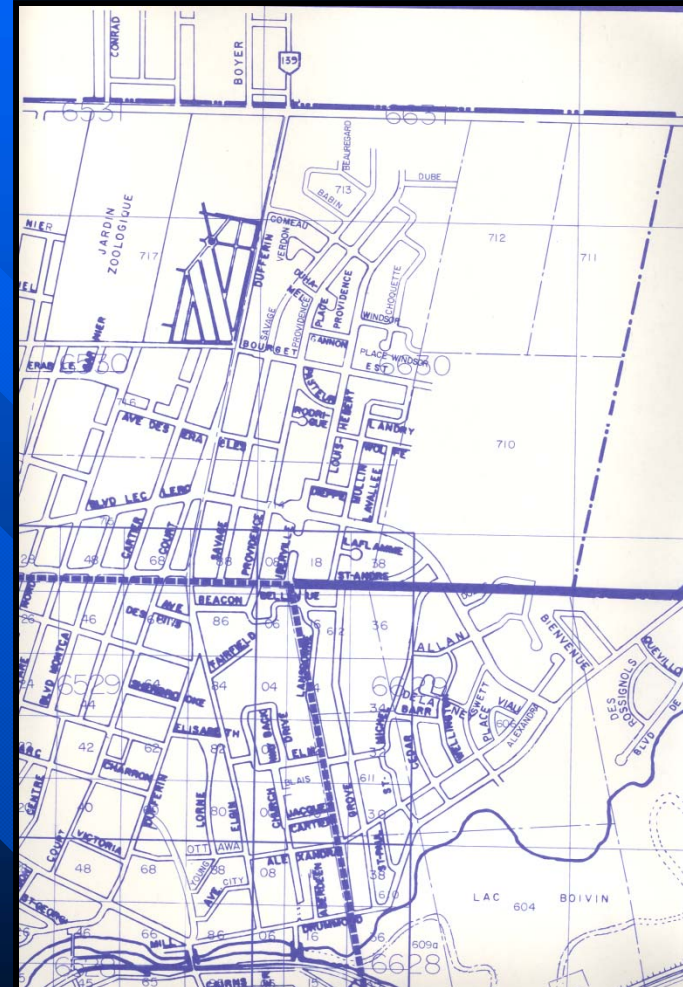


■ Plan de ventes et d'unités de voisinages

Les étapes constitutives du système québécois

Les fichiers permanents – éléments graphiques

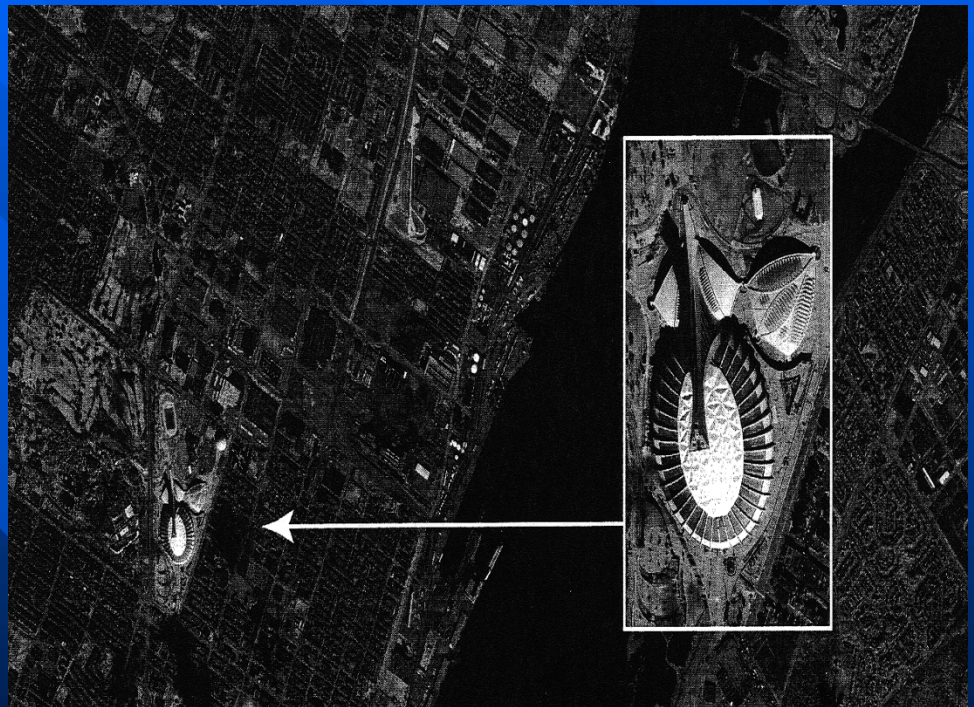
■ Matrice graphique



Les étapes constitutives du système québécois

Les fichiers permanents – éléments graphiques

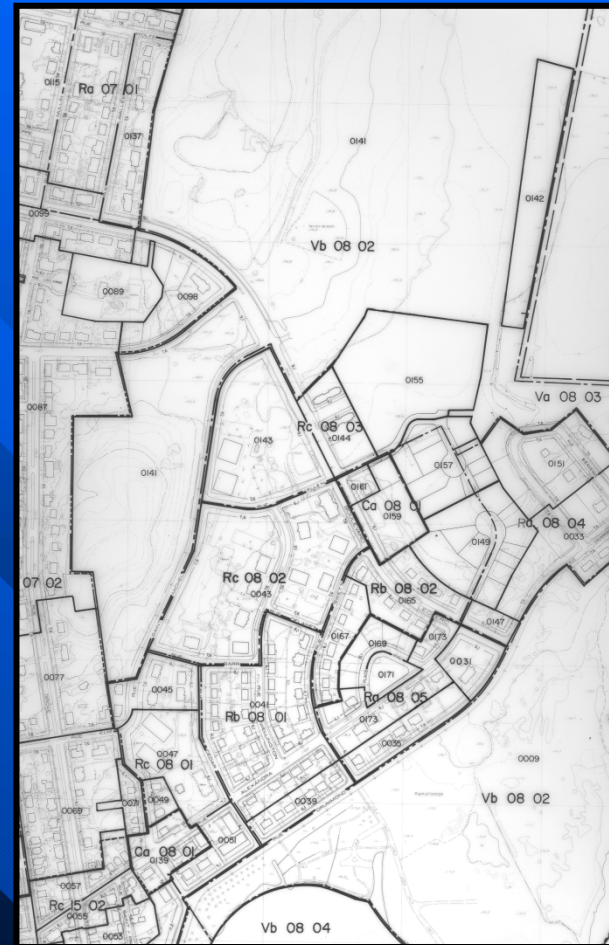
- Photos aériennes ou satellites



Les étapes constitutives du système québécois

Les fichiers permanents – Unités de voisinages

- Plan de ventes et d'unités de voisinages

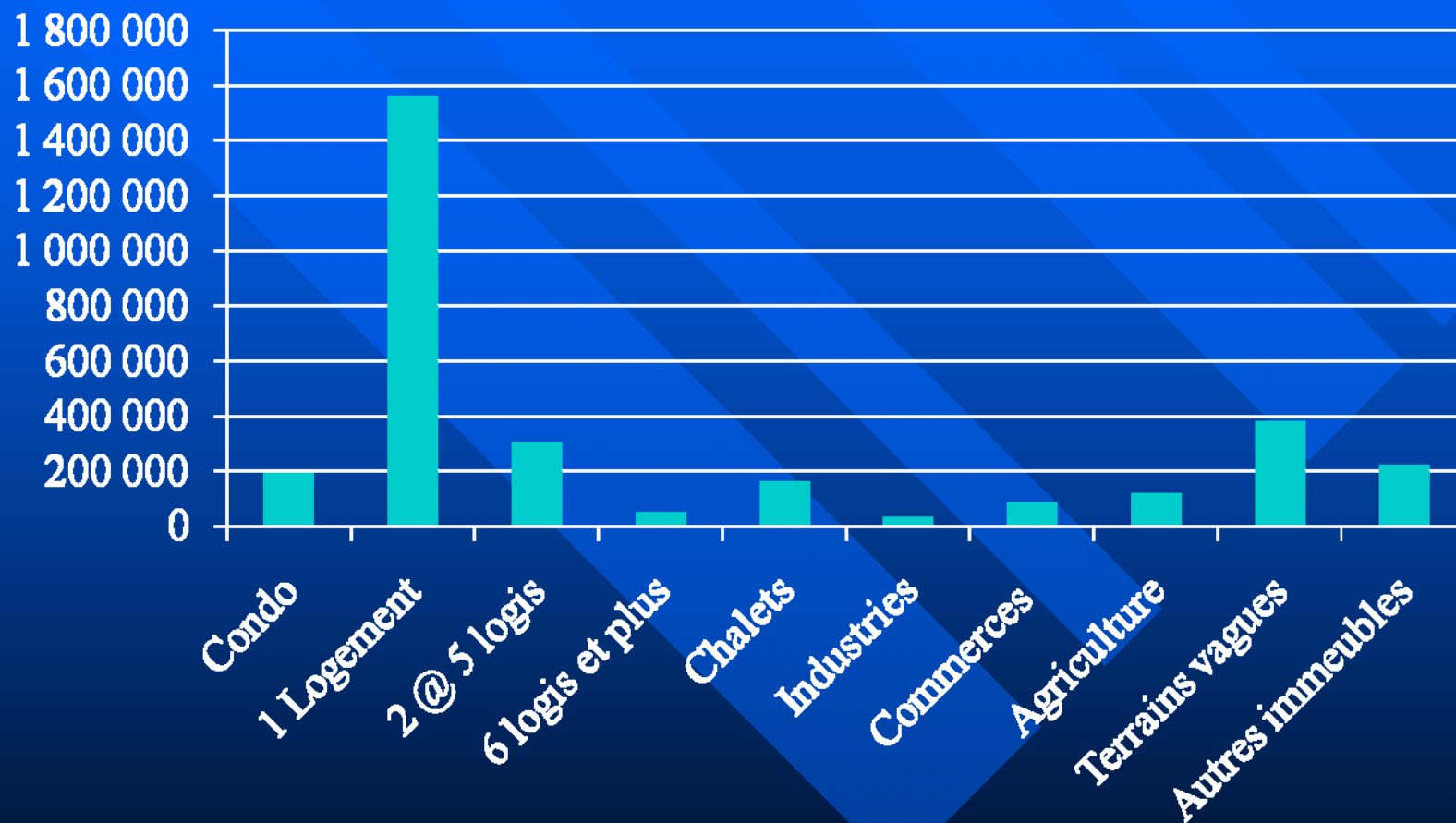


Le résultat en 2008

- 3 229 157 unités d'évaluation
 - 3 080 900 unités imposables
 - 148 257 unités non imposables
- 654 milliards de dollars – valeur totale foncière (imposable et non imposable)
- 8.6 milliards de dollars de taxes municipales (en 2007)
- 66 % de tous les revenus des taxes municipales (en 2007)

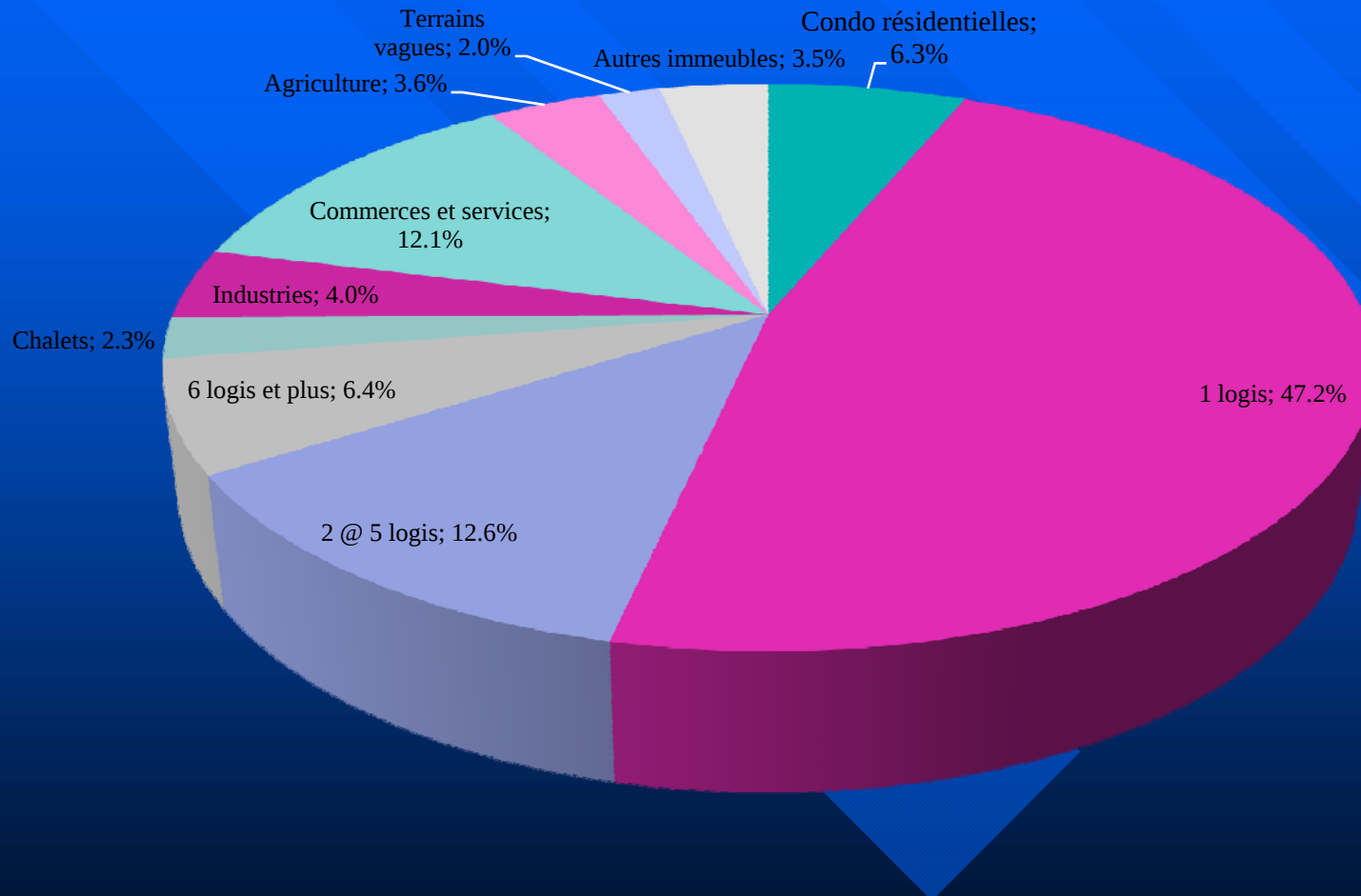
Le résultat en 2008

Nombre d'immeubles imposables



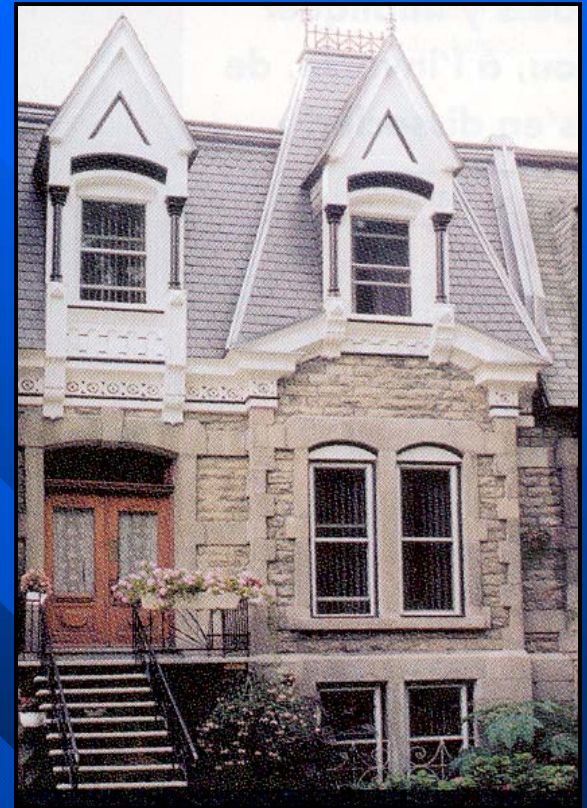
Le résultat en 2008

Distribution des valeurs foncières imposables



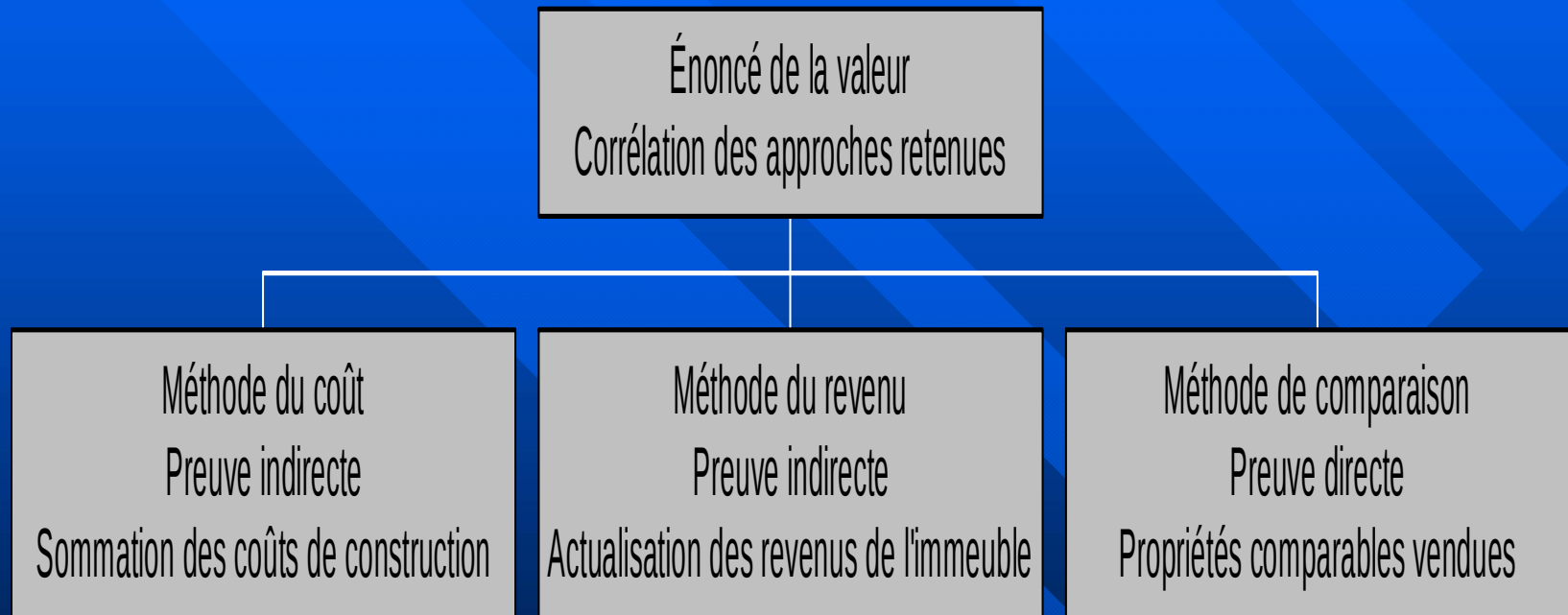
Partie no. 3

Les méthodes



L'acte professionnel

L'estimation de valeur



Les Méthodes

L'estimation de valeur

- Méthode du coût
Preuve indirecte
Somme des coûts
de construction



Les méthodes

Méthode du coût

$$\begin{aligned} & \text{Valeur du terrain} \\ & + \\ & \text{Somme des coûts de construction} \\ & - \\ & \text{Somme de la dépréciation} \\ & = \\ & \text{Valeur de l'immeuble} \end{aligned}$$

■ Formulaire prescrit

NUMBER OF RECORDS: 1
DATE OF ISSUE: 00-00-00

Les méthodes

Méthode du coût

[illegible]

4D Client - [Fiches de propriété]

Menu: Edition Doc Aide

Barre d'outils: NICEA, JOIR, LOG, LOCABY, ETAGES, TYPE, CLASSE, DATE CONSTRUCTION, REG. TYPE, FISEAN OC, VOI, OUTAXE, UTILISATEUR, Municipalité, Matricule, CAV, Bât, Local, Fiche, De

Barre de saisie: 00, J 1, N 002, P 001, E 02, T 2, C 5, A, 1970, <AFF., EXTERNE, MAISON, STATUT, INDUSTRIEL, Granby, B, L, 14165

Barre de commande: 1- Création, Folio, De, V 5600, D, 1940, <ORG, ENC, Photos, Croquis, Pages 1/4, Résidentiel, Revenu, Permis, Suivi, Certificat, Mutation, Divers, F&P, Ant, Vig, Pré, S

Barre de navigation: 71, LOGEMENT, ENC, 78 BÂTIMENT

Diagramme de parcelles:

- Parcelle 1 (vert): 8,56, 6,22, 12,47, 6,25
- Parcelle 2 (bleu): 6,25, 8,84
- Parcelle 3 (bleu clair): 2,44, 3,2, 2,44, 0,91, 3,35, 1,83
- Parcelle 4 (bleu foncé): 4,88, 1,52, 4,27, 4,01, 1,37
- Parcelle 5 (bleu très foncé): 1,52, 4,27, 4,01, 1,37

Dimensions et annotations:

- esc 3/1,2
- abri
- 3,86
- 2,13
- 1,07
- 8,56
- 6,22
- 12,47
- 6,25
- 8,84
- 2,44
- 3,2
- 2,44
- 0,91
- 3,35
- 1,83
- 4,88
- 1,52
- 4,27
- 4,01
- 1,37
- 1,07
- 1,52 x 4,11 (1,37 x 1,07)
- CGA au 2 ième
- CGA pillexc (f.v)
- CGA au 2 ième
- GB pillexc

Barre de calcul:

- Calculé
- Ae: 243,0
- Pe: 97,9
- De: 2,5
- Me:
- As: 152,0
- Ps: 55,2
- Ds: 2,8
- Ms:
- Pér. Ajusté
- Pe: 97,9
- Ps: 55,2
- Ds: 2,8
- Ms:
- Manuel
- Ae: 243,0
- Pe: 97,9
- De: 2,5
- Me:
- As: 152,0
- Ps: 55,2
- Ds: 2,8
- Ms:
- % Erreur
- Σ
- Obj: 2
- Zoom: 121,4 %

Les méthodes

L'estimation de valeur

- Méthode du revenu
Preuve indirecte
Actualisation des
revenus de l'immeuble



Les méthodes

Méthode du revenu

$$\begin{aligned} &\text{Valeur du terrain} \\ &+ \\ &\text{Valeur actualisée des revenus de location} \\ &= \\ &\text{Valeur de l'immeuble} \end{aligned}$$

Les méthodes

Méthode du revenu

- Approches traditionnelles
 - TGA, MRN
 - Hypothèque/Mise de fond
 - Flux monétaires
- Approche nouvelles
 - Régression multiple ???

Les méthodes

Méthode du revenu

1- Création Folio De Ch. *79V 5412 D 1965 Externe Maison Suppl. Maintien inv. Granby U 5010 B L 77408

* 71 IMMEUBLE COMMERCIAL ENC.

Photos Croquis Matrice Pages 1/4 C.I.I. Revenu Permis Suivi Certificat Plainte Divers F&P

41 41-44 45a 45b 45c 45d Locataires

Nom : Immeuble :

***45 Traitement du revenu résumé** Param CALCULER

☐ MRB ☐ TGA ☒ Les deux ☐ Aucun

*** APPLICATION DU MRB**

Revenu brut paritaire : 147 858

Rajustement total : +

Revenu brut paritaire rajusté : 147 858

%Vacance retenu : - 10.00 Superficie vacant : %

Revenu Brut Effectif : 133 072 Valeur vacant : %

M.R.B. : x 6.00 M.R.B. Calculé : 6.00

Valeur arrondie : 798 400 Ratio d'implantation : 0.60

Inclusions : Exclusions : Équipements : ☐ Exclus ☐ Manuel

Total inclusions exclusions : +

Valeur indiquée : 798 400

Calcul de la valeur finale à appliquer au rôle (*61)

Attribuable au terrain ☐ Manuel - ☐ Ne pas exclure la valeur terrain

VALEUR INDIQUÉE À APPLIQUER 798 400

☐ Valeur manuelle (V) : Valeur manuelle (P) :

*44 Remarques :

*** APPLICATION DU TGA**

Revenu brut paritaire : 147 858

Rajustement total : +

Revenu brut paritaire rajusté : 147 858 %Vacance retenu : 5.00

Provisions totales : 7 393 Superficie vacant : %

Revenu Brut Effectif : 140 465 Valeur vacant : %

Dépenses retenues : 28 093 - 28 093

Revenu Brut Effectif : / 140 465

% Dépenses : 20.00

Revenu net : 112 372

T.G.A. Final : / 0.0960

Valeur arrondie : 1 170 400

Inclusions : Exclusions : Équipements : ☐ Exclus ☐ Manuel

Total inclusions exclusions : +

Valeur indiquée : 1 170 400 M.R.B. Indicatif : 5.52

Calcul de la valeur finale à appliquer au rôle (*61)

Attribuable au terrain ☐ Manuel - 354 500 ☐ Ne pas exclure la valeur terrain

VALEUR INDIQUÉE À APPLIQUER 815 900

☐ Valeur manuelle (V) : Valeur manuelle (P) :

Les méthodes

Méthode du revenu

■ Approche nouvelles

– Régression multiple

- » Shenkel ,1974 (Lors du congrès de L'Ordre)
 - L'évaluation d'appartements à familles multiples par inférence statistique
- » La base de l'argumentaire repose sur le fait que les revenus sont associés à des éléments physiques.
- » Donc, on n'a pas besoins des revenus pour estimer la valeur d'une propriété à revenus !

Les méthodes

Méthode du revenu

■ Approche nouvelles

– Shenkel ,1974 (Lors du congrès de L'Ordre)

■ Conclusion (quelques ...)

- » Dans le cas de propriétés à revenus , l'analyse par régression multiple est plus objective que la méthode habituelle de capitalisation.
- Plusieurs variables sont plus fiables qu'une seule.
- » L'analyse par régression multiple ne tien compte que des caractéristiques d'une propriété qui en détermine la valeur.
- » L'analyse par régression multiple repose sur l'observation continue des prix de ventes servant à compenser les erreurs sans le cas de changements des prix normaux.

Les méthodes

L'estimation de valeur

- Méthode de comparaison
Preuve directe
Propriétés comparables vendues



Les méthodes

Méthode de comparaison

$$\begin{array}{c} \text{Valeur du terrain} \\ + \\ \text{Somme des valeurs contributives des} \\ \text{éléments de construction} \\ = \\ \text{Valeur de l'immeuble} \end{array}$$

Les méthodes

Méthode de comparaison

- Approches traditionnelles
 - Rapport d'évaluation accompagné de tableau des ventes rajustées.
- Approche nouvelles
 - Régression multiple et détermination de variables significatives.

Les méthodes

Méthode de comparaison

- Approche nouvelles
 - Régression multiple
 - » Détermination de variables significatives
 - Par des mesures quantitatives (calculs mathématiques lorsque le marché est actif)
 - Par des mesures qualitatives (par des enquêtes auprès des acheteurs/propriétaires d'immeubles)

Les méthodes

Méthode de comparaison (quantitative) Modélisation statistiques (régression multiple)

RAPPORT DÉTAILLÉ

<i>Statistiques de la régression</i>	
Coefficient de détermination multiple	0.769967587
Coefficient de détermination R^2	0.592850085
Coefficient de détermination R^2	0.536301485
Erreur-type	9153.372375
Observations	42

ANALYSE DE VARIANCE

	<i>Degré de liberté</i>
Régression	5
Résidus	36
Total	41

	<i>Coefficients</i>
Constante	38 776.42
Site	(7 001.70)
Date de vente - mois	710.47
Aire brute totale étage	788.30
Date apparente (année) vs 2005	(1 285.40)
Superficie totale - terrain	41.07

Les méthodes

Méthode de comparaison (qualitative)

Enquêtes acheteurs/propriétaires

■ Exemple d'application

- *Vous désirez acquérir une propriété individuelle et vous disposez d'une somme de 250 000 \$. Quels sont les critères qui guideront votre choix? Vous devez ordonner les 12 variables suivantes selon le degré d'importance que vous leur accorderiez. Le chiffre 1 représentant la variable la plus importante.*

Les méthodes

Méthode de comparaison

■ Étude récente au Québec – Les variables

No	Variables
1	Superficie terrain
2	Superficie bâtiment
3	Site
4	Age des constructions
5	Nombre d'étages
6	Aspect architectural
7	Fonctionnalité
8	Parement extérieur (revêtement)
9	Aménagement extérieur
10	Dépendances (remises, garage...)
11	État d'entretien
12	Autres

Les méthodes

Méthode de comparaison

Le résultat

No	Variables	% de fréquence
1	Site	76 %
2	Superficie bâtiment	37 %
3	Age des constructions	32 %
4	Aménagement extérieur	32 %
5	État d'entretien	29 %
6	Parement extérieur	29 %
7	Superficie du terrain	26 %
8	Fonctionnalité	24 %
9	Architecture	21 %
10	Dépendances	21 %
11	Nombre d'étages	16 %
12	Autres	n/a

Les méthodes

Méthode de comparaison

- Étude récente au Québec – L'analyse
 - En 1991 -le professeur Des Rosiers de l'Université Laval
 - » Superficie habitable & âge apparent (50 % du prix)
 - Nousla superficie du bâtiment et l'âge apparent représente la deuxième et troisième variable retenue.

Les méthodes

Méthode de comparaison

- Peut-on conclure que les analyses qualitatives et quantitatives nous guide vers les même résultats ?
- Les variables qualitatives sont-elles identiques et ceci indépendamment du marché immobilier . Le marché Montréalais réagit-il de la même façon que celui du Mont Tremblant ?
 - Le marché immobilier en général réagit-il toujours selon les mêmes critères ?

Les méthodes

Méthode de comparaison

Exploration hors Québec

- Reprise de la mise en situation en Algérie en 2006



Le marché immobilier algérien

- Économie de marché - en transition
- Marché existant
- Prix déclaré & prix réel ?

Les méthodes

Méthode de comparaison

Le résultat

No	Variables	% de fréquence
1	Site	76 %
2	Superficie de terrain	48 %
3	Superficie bâtiment	33 %
4	Parement extérieur	26 %
5	Aménagement extérieur	25 %
6	État d'entretien	22 %
7	Age	21 %
8	Architecture	19 %
9	Dépendances	19 %
10	Fonctionnalité	19 %
11	Nombre d'étages	18 %
12	Autres	n/a

Les méthodes

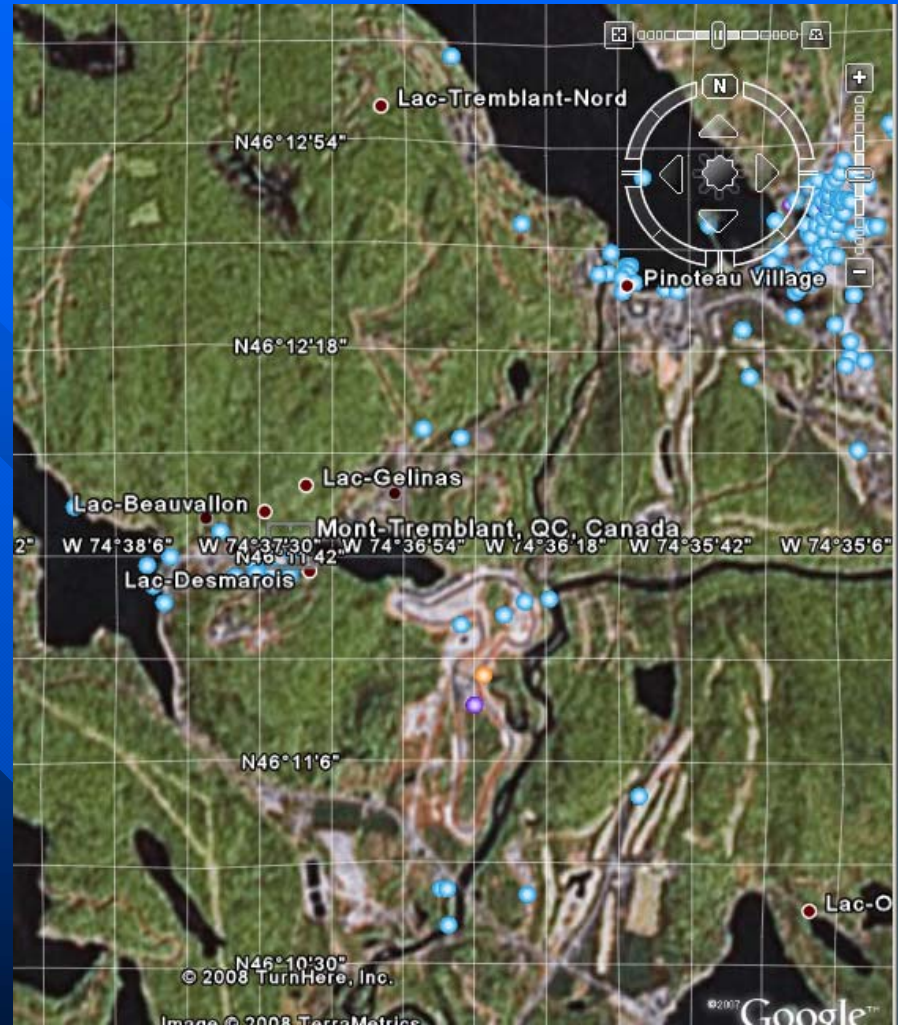
Méthode de comparaison

Comparons

Caractéristiques	Québec	Algérie
Site	76 %	78 %
Superficie du bâtiment	37 %	33 %
Age	32 %	21 %
Aménagement extérieur	32 %	25 %
État d'entretien	29 %	22 %
Parement extérieur	29 %	26 %
Superficie de terrain	26 %	48 %
Fonctionnalité	24 %	19 %
Architecture	21 %	19 %
Dépendances	21 %	19 %
Nombre d'étages	16 %	18 %

Partie no. 4

La technologie



Les méthodes

Méthode du coût

■ Les logiciels en évaluation municipale

SMI informatique

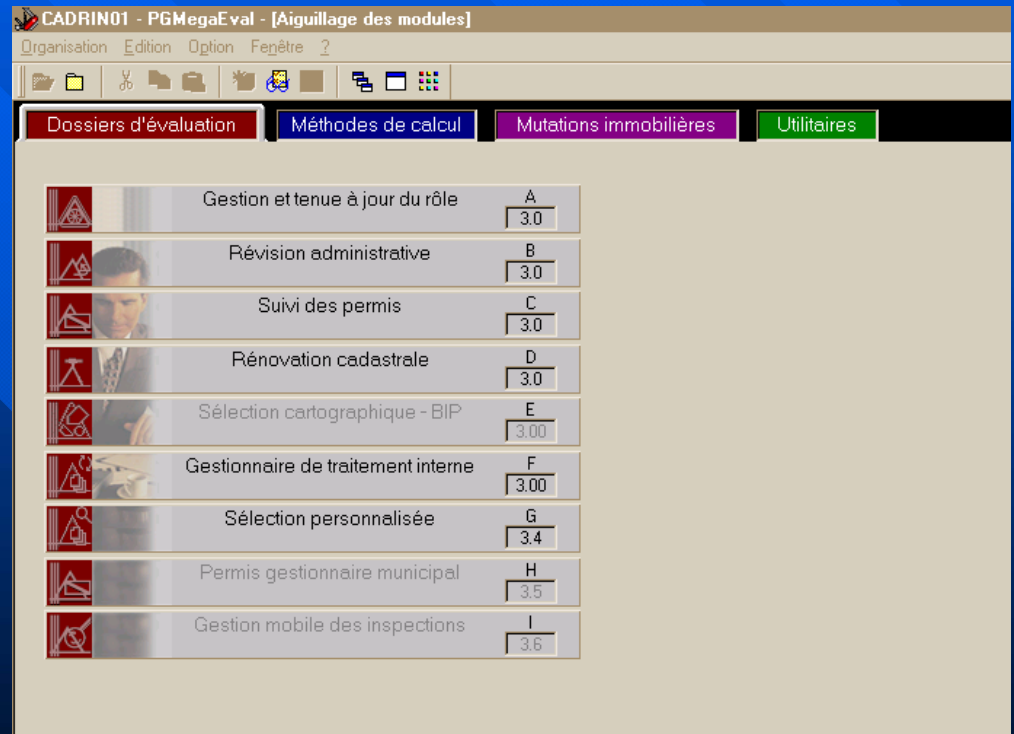


Les méthodes

Méthode du coût

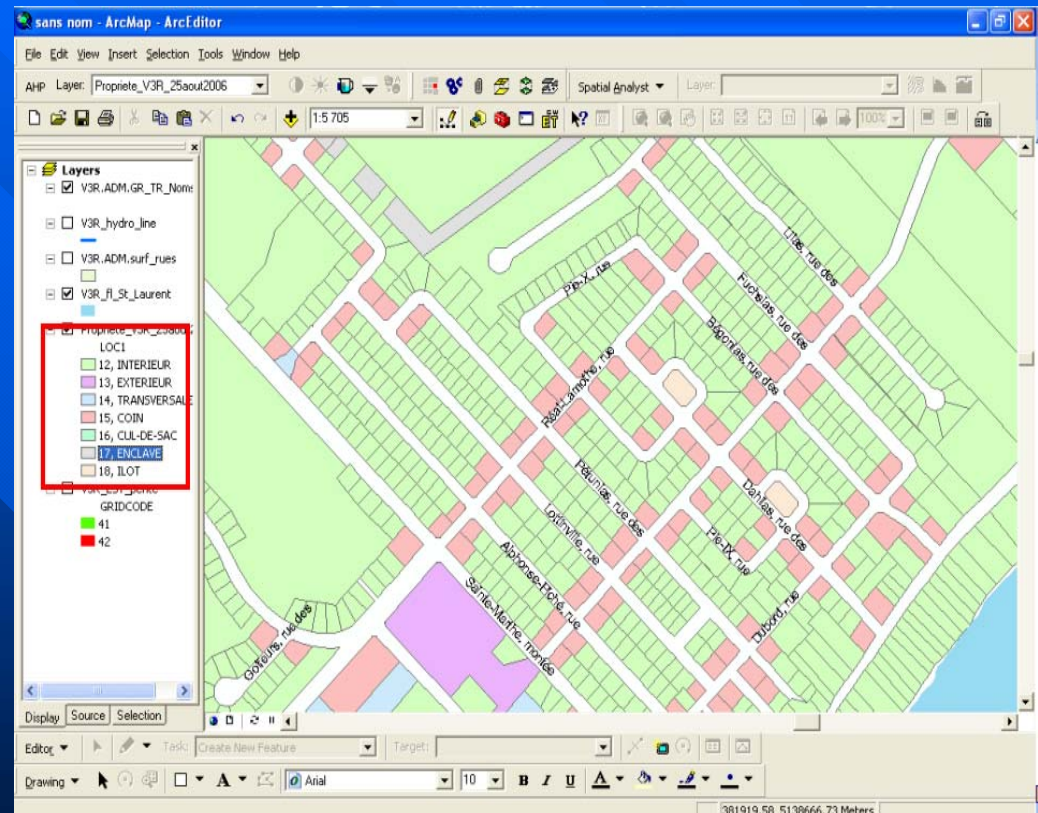
■ Les logiciels en évaluation municipale

■ PGMégaÉval



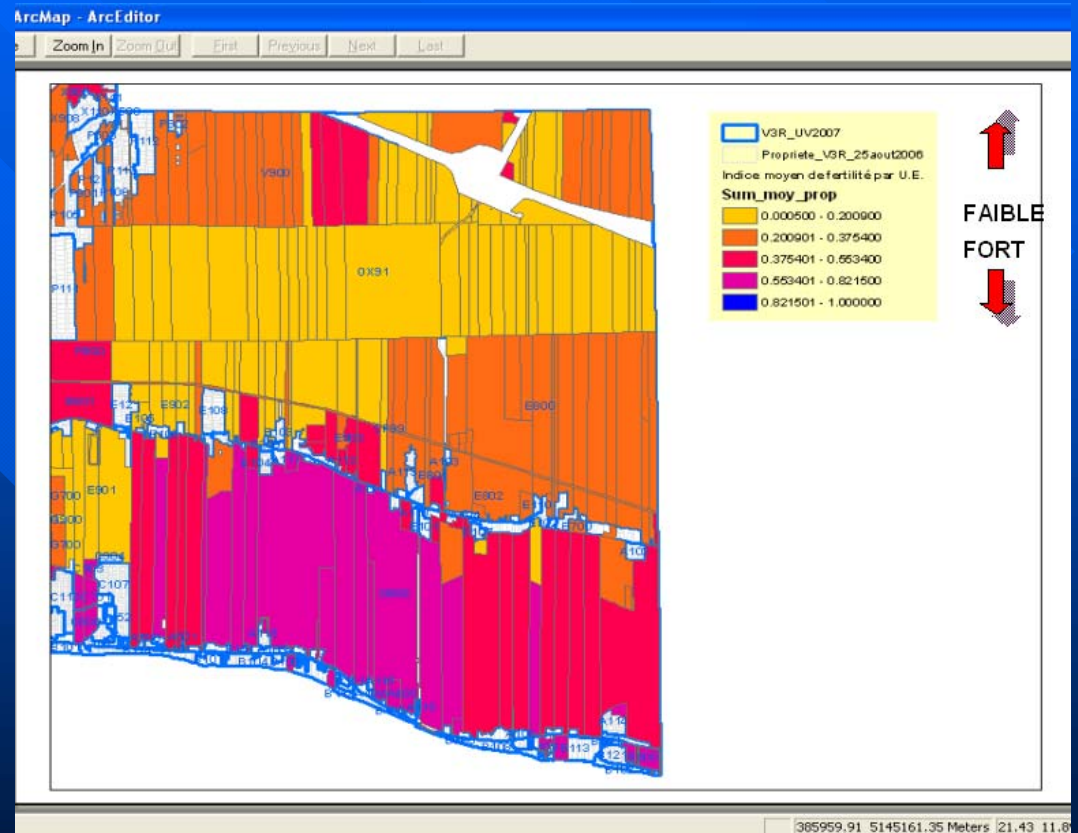
La technologie

■ La géomatique



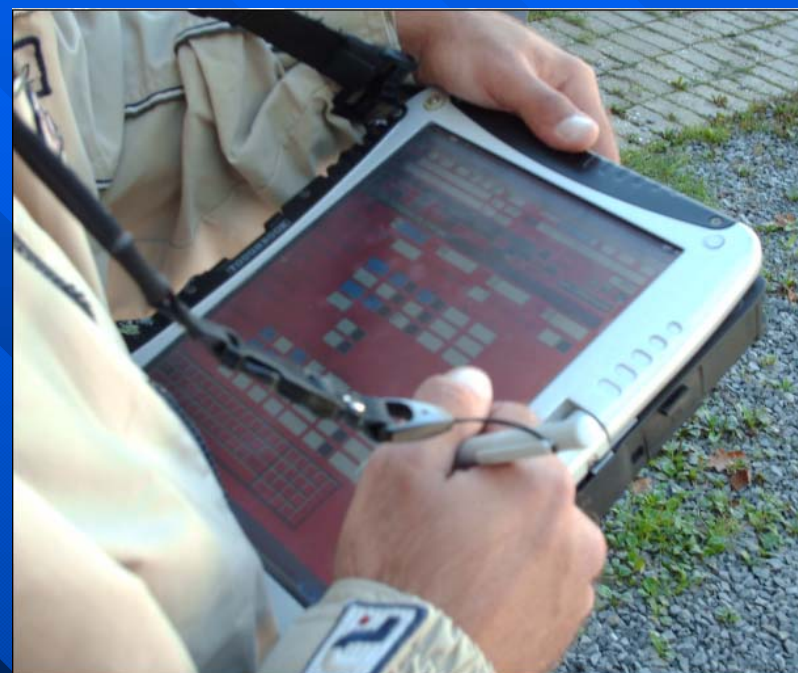
La technologie

■ La géomatique

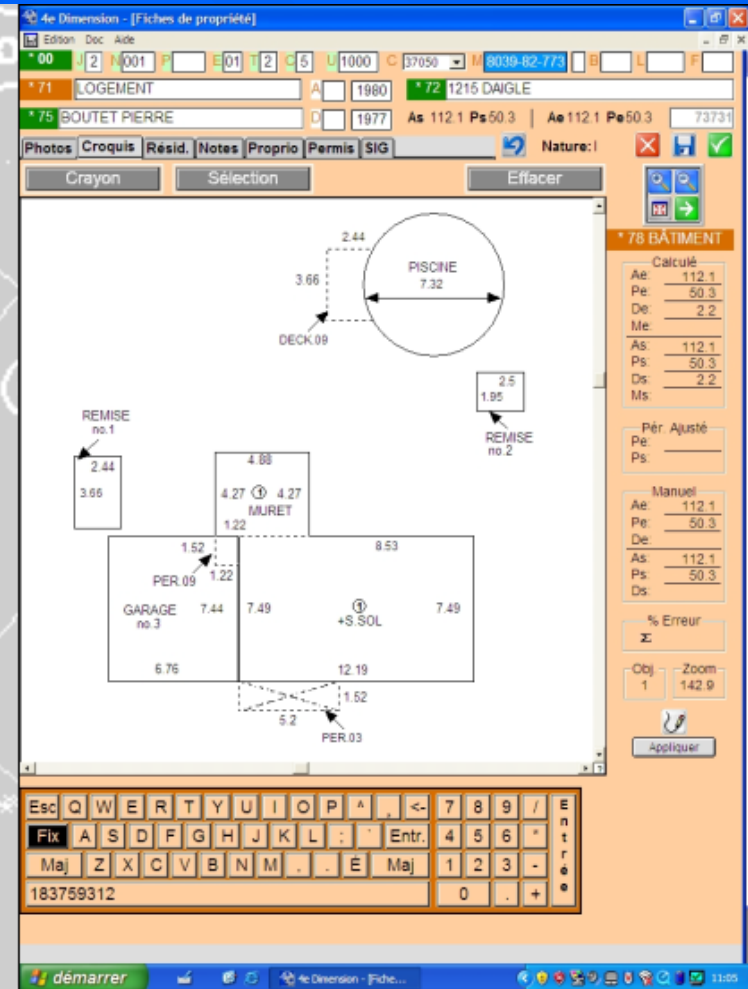
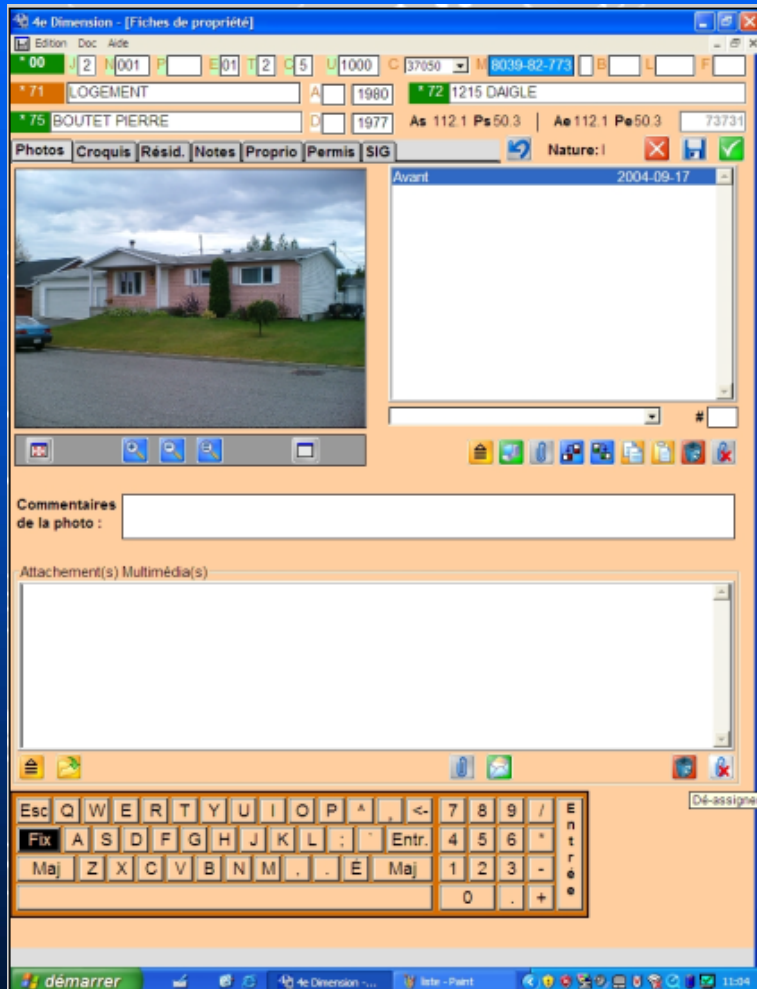


La technologie

- Le relevé technique à l'aide du carnet électronique



La technologie



La technologie

- Application de la modélisation statistique
- Utilisation du logiciel SPSS

Variable	Description	Valeur contributive	%	Sig.
Constante		78 592 \$		0.000
Nb02	Ajust. Temps 2002	-683 \$	-0.6%	0.001
Nb03	Ajust. Temps 2003	-1 005 \$	-1.0%	0.000
Nb04	Ajust. Temps 2004	-1 132 \$	-1.1%	0.000
Nb05	Ajust. Temps 2005	-1 106 \$	-1.1%	0.000
SupTerEgout	Sup. terrain desservi	7.02 \$		0.000
SupTerFosse	Sup. terrain non-desservi	2.71 \$		0.001
AgeApp	Âge	-1 258 \$	-1.2%	0.000
AH34	Sup. habitable - classe 3-4	423 \$		0.000
AH5	Sup. habitable - classe 5	339 \$		0.000
AH6	Sup. habitable - classe 6	292 \$		0.000
AH7	Sup. habitable - classe 7	255 \$		0.000
Attache	Semi-détaché	-16 598 \$	-15.8%	0.000
AireSsPers	Sup. sous-sol aménagé	59 \$		0.000
SansSs	Absence de fondation	-8 156 \$	-7.8%	0.000
NbToil	Nb salles d'eau/bains	3 291 \$		0.000
ArmSup	Armoires cuisine supérieures	3 958 \$		0.000
PlaBF_S	Sup. Plancher bois franc	76 \$		0.000
ChaufAC	Chauffage air chaud	6 002 \$		0.000
NbFoyer	Nb de foyer	3 517 \$		0.000
Clim	Climatisation centrale	3 538 \$		0.002
Garage_s	Sup. Garage Détaché	146 \$		0.000
GarageAtt_s	Sup. Garage Attaché	309 \$		0.000
GarageInt_s	Sup. Garage Intégré	414 \$		0.000
AbriAuto	Abri d'auto	3 888 \$		0.007
Remise	Remise	2 385 \$		0.007
ParéDur	Parément ext.(brique, pierre)	2 650 \$	2.5%	0.060
ParéMou	Parément ext.(vinyle, bois)	-1 807 \$	-1.7%	0.072
PiscCr	Piscine creusée	9 001 \$		0.000
PiscHT	Piscine hors-terre	2 190 \$		0.011
StatAsphalte_s	Sup. stationnement asphalté	13.94 \$		0.104
Mun37075	Pointe-du-Lac	-4 408 \$	-4.2%	0.001
ZoneA	ZoneA	-5 243 \$	-5.0%	0.132
ZoneK	ZoneK	-13 799 \$	-13.1%	0.010
ZoneN	ZoneN	6 352 \$	6.1%	0.064
ZoneR	ZoneR	5 994 \$	5.7%	0.140
ZoneS	ZoneS	5 480 \$	5.2%	0.000
ZoneT	ZoneT	11 290 \$	10.8%	0.000
ZoneX	ZoneX	-8 599 \$	-8.2%	0.034
BordFleuve	En bordure du fleuve	72 762 \$	69.3%	0.000
AutorouteAdj	En bordure de l'autoroute	-9 197 \$	-8.8%	0.017
BoulAdj	En bordure d'un boulevard	-7 255 \$	-6.9%	0.013
EcolePrim100	A 100 m d'une école primaire	-3 844 \$	-3.7%	0.062
ParcIndus	A 200 m d'un parc industriel	-3 801 \$	-3.6%	0.095

La technologie

TriggeValMun APP - [Détails des propriétés]

Bienvenue | Edition | Affichage | Insertion | Format | Enregistrements | Quête | Page(s) : 2

Adresse: 5500 rue LAPLANCHE Visible 13

Mun: 37070

Matricule: 7234-02-9637-0-000-0000

VN: 5111

ZoneComp: 3

Régrou: 209

Résumé

ValStat:	92 700
ValPart:	96 400
ValCout:	96 043
ValStat_Part:	5%

				Comparable 1	Comparable 2	Comparable 3	Comparable 4	Comparable 5
Evaluation								
ValTerrainProjetee:				3025 rue DUMOUCEL	3610 rue CLERMONT	5290 rue LAPLANCHE	5365 rue LAPLANCHE	3636 rue CLERMONT
EvalMin:	92 700			Mun: 37070 NbEing: 11314443	Mun: 37070 NbEing: 10530446	Mun: 37070 NbEing: 11010449	Mun: 37070 NbEing: 11321977	Mun: 37070 NbEing: 11422612
Diff_ValStat_Eval:	13%			7234-02-3209-0-000-0000	7233-40-0421-0-000-0000	7234-34-7811-0-000-0000	7234-02-9156-0-000-0000	7230-40-0194-0-000-0000
Diff_ValPart_Eval:	19%			ZoneUN/Régrou: 3 5111 208	ZoneUN/Régrou: 3 5111 208	ZoneUN/Régrou: 3 5111 208	ZoneUN/Régrou: 3 5111 208	ZoneUN/Régrou: 3 5111 208
Diff_ValCout_Eval:	16%			PrixAct: 95 000	PrixAct: 71 500	PrixAct: 84 500	PrixAct: 118 500	PrixAct: 95 800
ValTerrainProjetee:				ValTerrainProjetee:	ValTerrainProjetee:	ValTerrainProjetee:	ValTerrainProjetee:	ValTerrainProjetee:
Type:	Scalé			EvalMin:	64 100	EvalMin:	69 900	EvalMin:
Genre:	Bungalow			DateVente:	2004-06-14	DateVente:	2004-01-12	DateVente:
Class:	6			NbMois:	14	NbMois:	10	NbMois:
Age app:	27			AireHab:	105.3	AireHab:	97.5	AireHab:
AireHab:	102.7			Superf:	614.3	Superf:	650.3	Superf:
Age app:	102.7			Age app:	26	Age app:	26	Age app:
AireHt:	0.0			Class:	6	Class:	6	Class:
GardeSLO:	0.0			Type:	Scalé	Type:	Scalé	Type:
WdStair:	0			Genre:	Bungalow	Genre:	Bungalow	Genre:
SupTer:	967.4			PV_AjuxTemps:	109 060	PV_AjuxTemps:	100 724	PV_AjuxTemps:
garage_s:	0.0			TauxComp:	0.9924	TauxComp:	0.9886	TauxComp:
garageint_s:	0.0			ValAjuxkte:	97 044	ValAjuxkte:	92 608	ValAjuxkte:
garagesse_s:	0.0			Poids:	0.2014	Poids:	0.1999	Poids:
AnnDup:	0			ValFondere:	19 545	ValFondere:	18 528	ValFondere:
ChaufAC:	0							
NbDouche:	0							
NbFoyer:	0							
PiscCr:	0							
PiscHT:	0							
PlaBF_S:	0							
Remise:	1 2385.17							
SansSe:	0							
StatAsphalte_s:	63 878.22							
SupTerEgout:	0							
SupTerFosse:	0							
ZoneA:	0							
ZoneK:	0							
ZoneN:	0							
ZoneR:	0							
ZoneS:	1 5490.33							
ZoneT:	0							

Durée: 14 s | 2 | 1 | 2 | 3 | 4 | sur 2009 (Péri)

Mode Écran Large

Partie no. 5

Conclusion

La plus petite maison de Toronto vendue 189,900
SMALLEST HOUSE IN TORONTO...ASKING PRICE IS \$189,900.00



Conclusion

- Évolution plus que significative depuis 30 ans quant à :
 - L'identification des immeubles
 - L'estimation des valeurs
- Les approches récentes n'élimine pas :
 - La visite des immeubles
 - L'opinion de l'évaluateur(motivé)
- Connaître le contexte (Québec, Algérie)

Partie no. 6

Questions ?

