

# Rapport d'évaluation

6585-6587 18<sup>e</sup> Avenue  
(Rosemont-La Petite-Patrie)  
Montréal (Québec

N/Dossier : 18-02427



# Rapport d'évaluation

6585-6587 18<sup>e</sup> Avenue  
(Rosemont-La Petite-Patrie)  
Montréal (Québec)

N/Dossier : 18-02427



**PHOTOGRAPHIE DU SUJET**



**Préparé pour**

**Monsieur Paul Van Der Werf**  
6585 18<sup>e</sup> Avenue  
Montréal (Québec), H1X 2P9

**Préparé par**

**Mylène Robert, B.A.A., É.A.**  
**PCG Carmon**



François Picard, B.A.A., É.A.  
Simon Beauchemin, B.A.A., É.A.  
Mylène Robert, B.A.A., É.A.  
Samuel Mant, B.A.A., É.A.  
Philippe Racine, B.A.A., É.A.  
Claude Dugas, T.P.

**MONTRÉAL**

1350 Mazurette, bureau 207  
Montréal (Québec) H4N 1H2  
Téléphone : (450) 682-5317  
Télécopieur : (450) 682-6183  
[info@pcgcarmon.com](mailto:info@pcgcarmon.com)

**SAINT-JÉROME**

64 de Martigny O.  
Saint-Jérôme (Québec) J7Y 2E6  
Téléphone : (450) 530-2556

Le 15 juin 2018

**Monsieur Paul Van Der Werf**

6585 18<sup>e</sup> Avenue  
Montréal (Québec), H1X 2P9

**Objet :** Évaluation à des fins fiscales  
Propriété évaluée : 6585-6587, 18<sup>e</sup> Avenue, Montréal (Québec)  
N/Dossier : 18-02427

---

Monsieur,

Suite au mandat qui nous a été confié, nous avons procédé à une expertise d'évaluation de la propriété mentionnée en objet afin d'en estimer la valeur marchande actuelle à des fins fiscales.

Nous avons pour ce faire visité ladite propriété à l'étude et analysé le marché immobilier environnant nous permettant d'émettre une opinion raisonnée de la valeur marchande recherchée.

Après étude, nous sommes d'opinion que la valeur marchande actuelle de cette propriété se chiffre au montant de **SEPT CENT MILLE DOLLARS (700 000 \$)** et ce, en date du 8 juin 2018.

Vous trouverez ci-joint le rapport narratif abrégé.

Nous demeurons à votre disposition pour tout renseignement supplémentaire pouvant vous être utile et vous prions d'accepter, Monsieur, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

**Évaluateur agréé**

---

**Mylène Robert, B.A.A., É.A.**

## TABLE DES MATIÈRES

<b>SOMMAIRE DES FAITS SAILLANTS .....</b>	<b>3</b>
<b>CONDITIONS CONTINGENTES ET LIMITATIVES.....</b>	<b>4</b>
<b>INTRODUCTION.....</b>	<b>6</b>
<b>DONNÉES DE BASE .....</b>	<b>6</b>
BUT DE L'ÉVALUATION.....	6
DATES DE L'ÉVALUATION .....	6
DÉFINITION DE LA VALEUR MARCHANDE.....	6
DROITS IMPLIQUÉS .....	6
<b>DONNÉES MUNICIPALES (2017 – 2019) .....</b>	<b>7</b>
<b>ZONAGE .....</b>	<b>8</b>
<b>USAGE LE MEILLEUR ET LE PLUS AVANTAGEUX .....</b>	<b>9</b>
<b>DESCRIPTION.....</b>	<b>10</b>
<b>DESCRIPTION DU SECTEUR .....</b>	<b>10</b>
CARTE DU VOISINAGE.....	11
CARTE RÉGIONALE .....	11
<b>DESCRIPTION DU TERRAIN .....</b>	<b>12</b>
TOPOGRAPHIE ET FORME .....	12
SERVICES MUNICIPAUX .....	12
SERVITUDES .....	12
RISQUES ENVIRONNEMENTAUX.....	12
PLAN EXTRAIT DU REGISTRE FONCIER DU QUÉBEC .....	13
PLAN EXTRAIT DU CERTIFICAT DE LOCALISATION .....	14
<b>DESCRIPTION DU BÂTIMENT .....</b>	<b>15</b>
GÉNÉRALITÉS.....	15
SUPERFICIES.....	15
COMPOSITION .....	15
UTILISATION DES ESPACES .....	16
<i>Rez-de-chaussée</i> .....	16
<i>Sous-sol</i> .....	16
<i>2<sup>ième</sup> étage</i> .....	16
ANNEXES ET DÉPENDANCES .....	17

## TABLE DES MATIÈRES

AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR ET AMÉLIORATIONS AU SOL .....	17
AMÉLIORATIONS EFFECTUÉES (SELON L'INFORMATION OBTENUE DU PROPRIÉTAIRE): .....	17
CONDITION GÉNÉRALE.....	17
PHOTOS DU BÂTIMENT À L'ÉTUDE.....	18
<b>MÉTHODE D'ÉVALUATION.....</b>	<b>19</b>
<b>MÉTHODE D'ÉVALUATION ET MÉTHODE D'ÉVALUATION RETENUE.....</b>	<b>19</b>
MÉTHODE DU COÛT.....	19
LA MÉTHODE DE COMPARAISON .....	19
LA MÉTHODE DU REVENU.....	20
<b>ÉVALUATION .....</b>	<b>21</b>
<b>MÉTHODE DU COÛT .....</b>	<b>21</b>
COÛT DE REMPLACEMENT DES BÂTIMENTS .....	21
<i>Coût de remplacement neuf</i> .....	21
<i>Estimé de la dépréciation</i> .....	21
VALEUR MARCHANDE DU TERRAIN .....	22
VALEUR CONTRIBUTIVE DES AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS .....	22
INDICATIF DE LA VALEUR SELON LA MÉTHODE DU COÛT .....	22
<b>MÉTHODE DE COMPARAISON .....</b>	<b>23</b>
TABLEAU DES VENTES RETENUES.....	24
ANALYSE .....	25
<b>CORRÉLATION ET CONCLUSION.....</b>	<b>26</b>
<b>CERTIFICATION .....</b>	<b>27</b>
<b>ANNEXES .....</b>	<b>28</b>
<b>PHOTOGRAPHIES .....</b>	<b>29</b>
<b>VENTES D'IMMEUBLES COMPARABLES (FICHES DESCRIPTIVES INCLUANT PHOTOS) .....</b>	<b>30</b>

---

## SOMMAIRE DES FAITS SAILLANTS

<b>But de l'évaluation</b>	:	Estimer la valeur marchande à des fins fiscales
<b>Date d'évaluation</b>	:	8 juin 2018
<b>Date de visite des lieux</b>	:	8 juin 2018
<b>Adresse de la propriété</b>	:	6585-6587 18 <sup>e</sup> Avenue, Montréal (Arrondissement Rosemont-La Petite-Patrie)
<b>Propriétaire</b>	:	Paul Van Der Werf
<b>Désignation cadastrale</b>	:	Lot 2 785 171 Cadastre officiel du Québec
<b>Type de propriété</b>	:	Bâtiment résidentiel jumelé de type duplex
<b>Superficies</b>		
Aire au sol	:	1 012 pieds carrés
Aire au 2 <sup>ième</sup>	:	1 012 pieds carrés
Aire du sous-sol	:	1 012 pieds carrés
Aire habitable	:	2 024 pieds carrés (excluant le sous-sol)
<b>Superficie totale du terrain</b>	:	347,90 mètres carrés (3 745 pieds carrés)
<b>Données municipales (2017-2019)</b>		
	:	Terrain : 271 400 \$ (72,47 \$/pi <sup>2</sup> )
	:	Bâtiment : 310 200 \$
	:	Immeuble : 581 600 \$
<b>Zonage</b>	:	L'immeuble sujet est situé à l'intérieur de la zone 0360 et est conforme au présent règlement de zonage quant à son usage.
<b>Utilisation optimale</b>	:	<b>Résidentielle</b>

## INDICATION DES VALEURS AU 8 JUIN 2018

- Méthode du coût : 700 000 \$
- Méthode de comparaison : 700 000 \$
- Méthode du revenu : N/A

**VALEUR MARCHANDE RETENUE : 700 000 \$**

## **CONDITIONS CONTINGENTES ET LIMITATIVES**

La présente expertise est soumise aux conditions suivantes :

Nous n'endossons aucune responsabilité quant au caractère légal des titres de cette propriété que nous considérons comme valable.

Les tracés et croquis de ce rapport ont pour but d'aider le lecteur à mieux visualiser la propriété et ne doivent servir qu'à cette fin.

Les professionnels n'assument aucune responsabilité pour des questions juridiques d'arpentage, de titres de propriété, de vices cachés, de la condition du sol ou du sous-sol, de questions d'ingénierie ou d'autres questions techniques, qui pourraient affecter la valeur du bien immobilier décrit aux présentes.

Nous considérons comme fiable, les renseignements recueillis et mentionnés dans ce rapport, mais en déclinons la responsabilité quant à leur précision. Toutes les pièces justificatives présentées par le propriétaire sont considérées comme valables complètes et véridiques. Il est entendu que tout rajout ou omission volontaire ou involontaire de leur part dégagerait la responsabilité du signataire du présent rapport.

Cette évaluation ne doit pas servir à des fins autres que celles décrites au présent contrat de service et ne pourra être utilisée par quiconque n'en aura pas été autorisé ni servir devant aucune Cour de Justice, sans convention préalable avec son auteur. Les professionnels ne sont pas requis de témoigner en cour au sujet de la présente évaluation, à moins d'une entente préalable obtenue.

Nous n'avons pas tenu compte des liens ou hypothèques actuels ou futurs et la propriété a été évaluée comme si elle était libre de tout privilège et servitude et administrée par un propriétaire responsable et sous une gestion compétente. Les droits de propriété évalués excluent tous droits souterrains et aériens.

La possession de ce rapport ou d'une copie ne confère pas le droit de publication ou de reproduction, ni le droit d'emploi par d'autres personnes que le client, sans le consentement préalable de l'évaluateur.

La valeur marchande du présent rapport ne représente pas nécessairement s'il y a lieu, la valeur des actions de la compagnie.

Les valeurs mentionnées dans ce rapport sont exprimées en monnaie canadienne. Les dimensions exprimées sont en mesure anglaise.

Pour les fins du présent rapport, il est assumé que la propriété et le site sont en conformité avec tous les règlements de zonage en vigueur. De plus, dans le cas de développements immobiliers, les amendements si nécessaires ont été obtenus.

La répartition des valeurs du terrain et des améliorations n'est valable qu'en fonction de l'utilisation présente. Les valeurs de l'un ou de l'autre ne doivent pas être employées séparément dans aucune autre évaluation.

Le présent rapport d'expertise est conforme aux normes professionnelles de l'Ordre des Évaluateurs Agréés du Québec.

Aucune analyse ou test de sol n'ont été effectués pour mesurer la capacité portante de ce dernier.

À moins d'indications contraires dans le rapport, la présence de substances toxiques dans les composantes du bâtiment, sur le site et en sous-sol, n'a pas été constatée ni révélée à l'analyste lors de l'inspection ou de la révision de données. Il en est de même quant à la non-conformité à toute réglementation en matière d'environnement. Les analystes n'ont aucune compétence pour porter des jugements en cette matière. Toutefois, la valeur, à moins d'indications contraires, est estimée sur la prémisse qu'il n'existe aucune substance de ce type, ni aucune infraction à toute réglementation en matière d'environnement, sur la propriété sous étude et dans son voisinage.

Ce rapport n'est valide que s'il porte la signature originale d'un évaluateur agréé.

# INTRODUCTION

---

## **DONNÉES DE BASE**

### **BUT DE L'ÉVALUATION**

Le but du présent rapport consiste à estimer la valeur marchande actuelle à des fins fiscales d'un immeuble résidentiel jumelé de type duplex érigé sur le lot 2 785 171 du cadastre officiel du Québec, portant les numéros civiques 6585 et 6587, 18<sup>e</sup> Avenue, arrondissement Rosemont-La Petite-Patrie en la ville de Montréal.

### **DATES DE L'ÉVALUATION**

La valeur indiquée dans ce rapport fut estimée en fonction des événements et tendances affectant le marché immobilier en date du 8 juin 2018. Nous avons visité la propriété le 8 juin 21018.

### **DÉFINITION DE LA VALEUR MARCHANDE<sup>1</sup>**

C'est le prix le plus probable, de la vente réelle ou présumée d'un immeuble, à une date donnée, sur un marché libre et ouvert à la concurrence et répondant aux conditions suivantes :

- Les parties sont bien informées de l'état de l'immeuble, des conditions du marché et raisonnablement bien avisées de l'utilisation la plus probable de l'immeuble ;
- L'immeuble a été mis en vente pendant une période de temps suffisante, compte tenu de sa nature, de l'importance du prix et de la situation économique ;
- Le paiement est exprimé en argent comptant (dollars canadiens) ou équivalent à de l'argent comptant ;
- Le prix de vente doit faire abstraction de toute considération étrangère à l'immeuble lui-même et doit représenter la vraie considération épurée de l'impact des mesures incitatives, de conditions et de financement avantageux.

### **DROITS IMPLIQUÉS**

Le droit de propriété est considéré entièrement pour les fins de cette étude.

---

<sup>1</sup> Normes de pratique professionnelle des évaluateurs agréés

## DONNÉES MUNICIPALES (2017 – 2019)

Les données municipales relevées au rôle d'évaluation foncière pour la propriété en cause, sont les suivantes :

			
<b>Extrait du rôle d'évaluation foncière</b> Municipalité de Montréal En vigueur pour les exercices financiers 2017-2018-2019			
<b>1. Identification de l'unité d'évaluation</b>			
Adresse :	6585 - 6587 18e Avenue		
Arrondissement :	Arrondissement de Rosemont - La Petite-Patrie		
Numéro de lot :	2785171		
Numéro de matricule :	9846-27-5539-2-000-0000		
Utilisation prédominante :	Logement		
Numéro d'unité de voisinage :	3112		
Numéro de dossier :	30 - F66082562		
<b>2. Propriétaire</b>			
Nom :	VAN DER WERF, PAUL		
Statut aux fins d'imposition scolaire :	Personne physique		
Adresse postale :	6585 18E AVENUE , MONTREAL QUEBEC, H1X 2P9		
Date d'inscription au rôle :	03-07-2003		
<b>3. Caractéristiques de l'unité d'évaluation</b>			
<b>Caractéristiques du terrain</b>		<b>Caractéristiques du bâtiment principal</b>	
Mesure frontale :		Nombre d'étages :	2
Superficie :	347,90 m <sup>2</sup>	Année de construction :	1952
		Aire d'étages :	187,30 m <sup>2</sup>
		Genre de construction :	À étages entiers
		Lien physique :	Jumelé
		Nombre de logements :	2
		Nombre de locaux non résidentiels :	
		Nombre de chambres locatives :	
<b>4. Valeurs au rôle d'évaluation</b>			
<b>Rôle courant</b>		<b>Rôle antérieur</b>	
Date de référence au marché :	01-07-2015	Date de référence au marché :	01-07-2012
Valeur du terrain :	271 400 \$	Valeur de l'immeuble au rôle antérieur :	519 300 \$
Valeur du bâtiment :	310 200 \$		
Valeur de l'immeuble :	581 600 \$		
<b>5. Répartition fiscale</b>			
Catégorie et classe d'immeuble à des fins d'application des taux variés de taxation :		Résiduelle	■
Valeur imposable de l'immeuble :	581 600 \$	Valeur non imposable de l'immeuble :	0 \$
Les informations présentées dans ce rapport sont en date du : 01-06-2018 Date du rapport : 05-06-2018 Note : Cette unité est actuellement en cours d'évaluation. Certaines informations présentées dans ce rapport pourraient être éventuellement modifiées.			

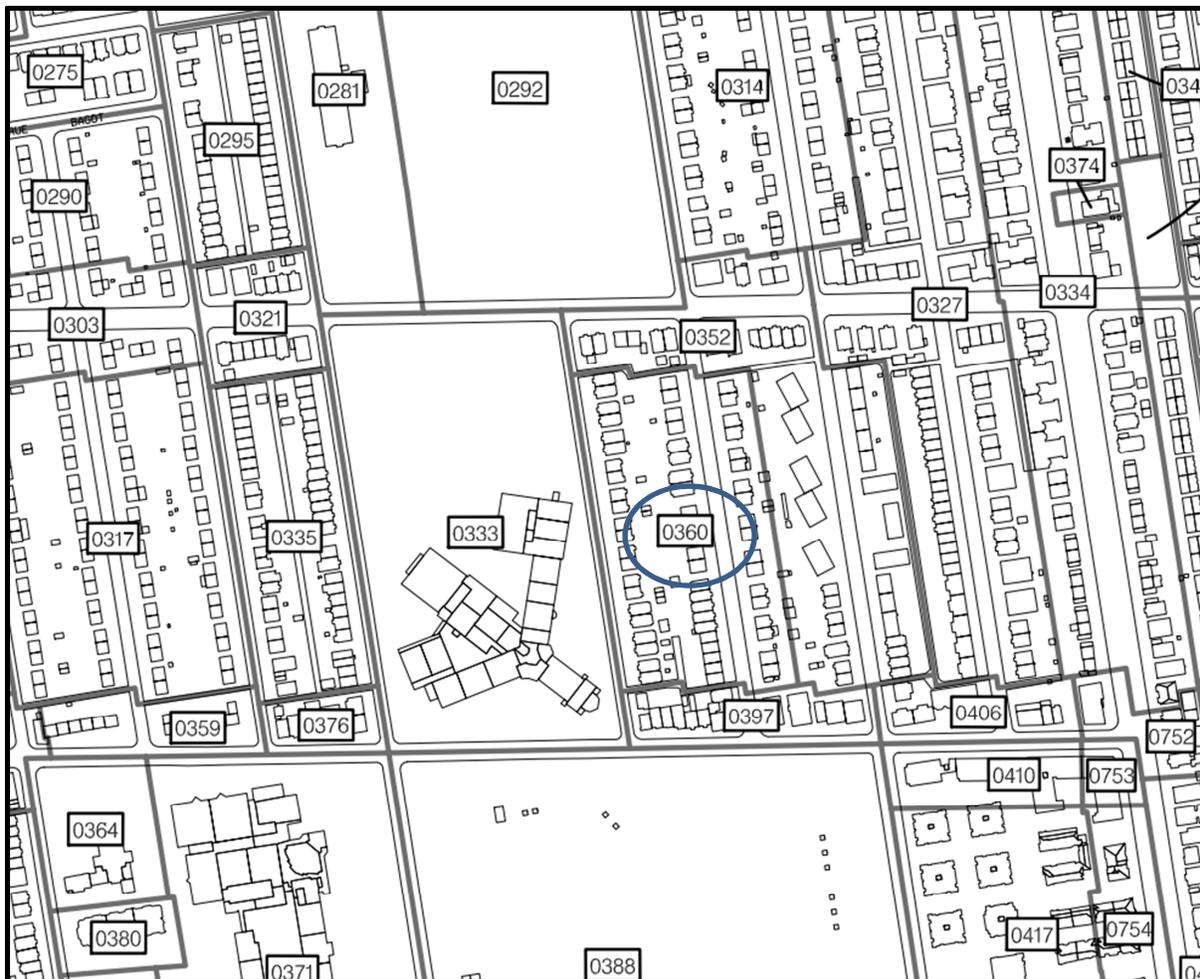
Taxes municipales : 4 838,31 \$ (2018)

Taxes scolaires : 963,05 \$ (2017-2018)

## ZONAGE

Les recherches effectuées au service de l'urbanisme de la ville de Montréal, arrondissement Rosemont-La Petite-Patrie, nous indiquent que la propriété sujette se retrouve à l'intérieur de la zone 0360 à usage habitation de type 2 à 3 logements.

L'immeuble sujet est conforme au présent règlement de zonage quant à son usage.



**Extrait du plan de zonage de l'arrondissement Rosemont – La Petite-Patrie – Zone 0360**

## **USAGE LE MEILLEUR ET LE PLUS AVANTAGEUX<sup>2</sup>**

L'utilisation optimale peut être définie comme étant l'utilisation raisonnablement probable et légale d'un terrain vacant ou d'une propriété améliorée, qui est physiquement possible, convenablement soutenue, financièrement réalisable et qui produit la valeur la plus élevée.

L'évaluateur doit évaluer le terrain comme s'il était vague et raisonnablement prêt à être aménagé à son usage le meilleur et le plus profitable. Il doit démontrer que l'usage le meilleur, répond aux conditions suivantes :

- être un usage possible sur le plan physique;
- être permis par les règlements et par la Loi;
- être financièrement possible;
- pouvoir se concrétiser à court terme;
- être relié aux probabilités de réalisation plutôt qu'aux simples possibilités;
- avoir une demande pour le bien évalué à son meilleur usage;
- être le plus profitable.

Dans la recherche du meilleur usage et du plus profitable, l'évaluation des bâtiments et améliorations au sol doit refléter la contribution qu'ils apportent au terrain. Les bâtiments et améliorations au sol, dans certains cas, peuvent constituer une charge contre la valeur du terrain égale au coût de leur enlèvement.

En termes pratiques, il se peut que cet usage corresponde à celui prévu au règlement de zonage, cependant, il arrive que l'usage le meilleur et le plus profitable soit réalisé au moyen d'une modification à la réglementation.

**Suite à une visite de la propriété sujette et du secteur environnant, nous sommes d'avis qu'une utilisation conforme au règlement de zonage, soit de type résidentiel, représente l'utilisation la meilleure et la plus avantageuse du site.**

---

<sup>2</sup> Normes de pratique professionnelle des évaluateurs agréés

# DESCRIPTION

---

## DESCRIPTION DU SECTEUR

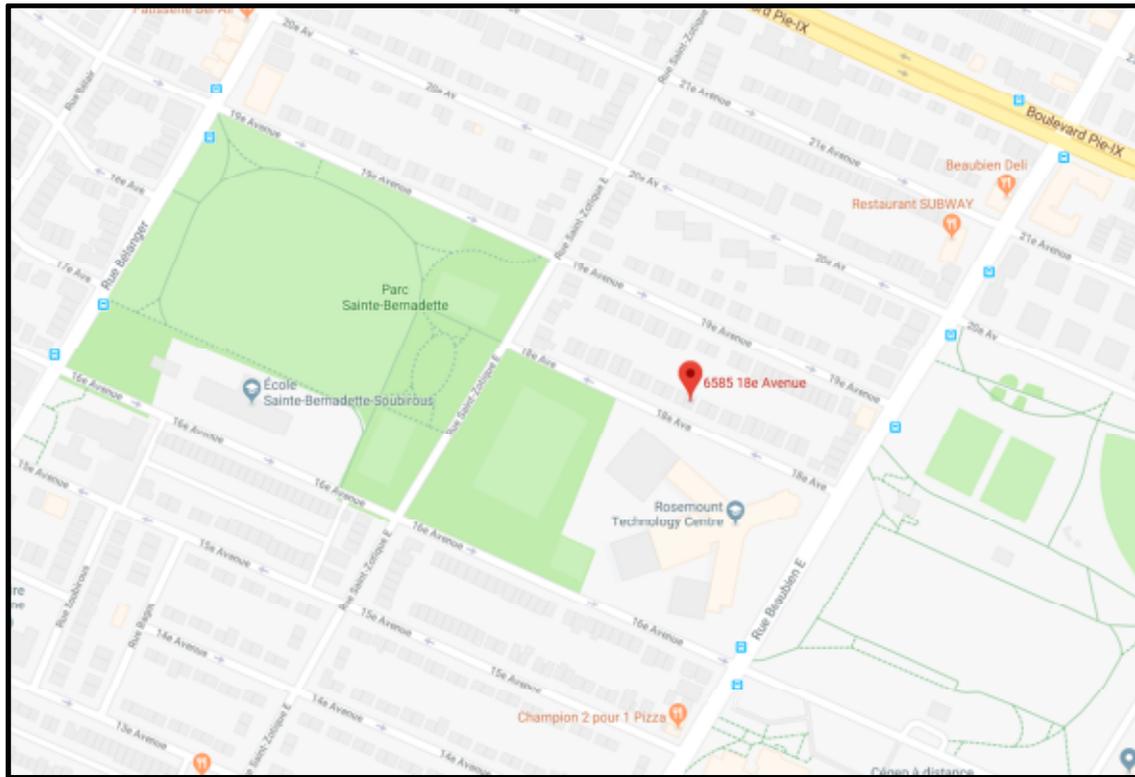
L'immeuble sujet est situé en front sur la 18<sup>e</sup> Avenue entre les rues Beaubien Est et St-Zotique Est dans l'arrondissement Rosemont-La Petite-Patrie en la ville de Montréal.

Le sujet est situé dans un secteur résidentiel homogène, calme et paisible, construit dans les années 1940 à 1960. Les commodités et services se trouvent principalement sur la rue Beaubien Est. À proximité de l'immeuble sujet on y retrouve plusieurs parcs avec activités extérieures, plusieurs écoles primaires, secondaires dont le Collège Jean-Eudes ainsi que le Collège Rosemont (CEGEP). À moins de 2 km, on y retrouve le Jardin botanique, le parc olympique, le Stade Saputo, le Parc Maisonneuve ainsi que le Biodôme.

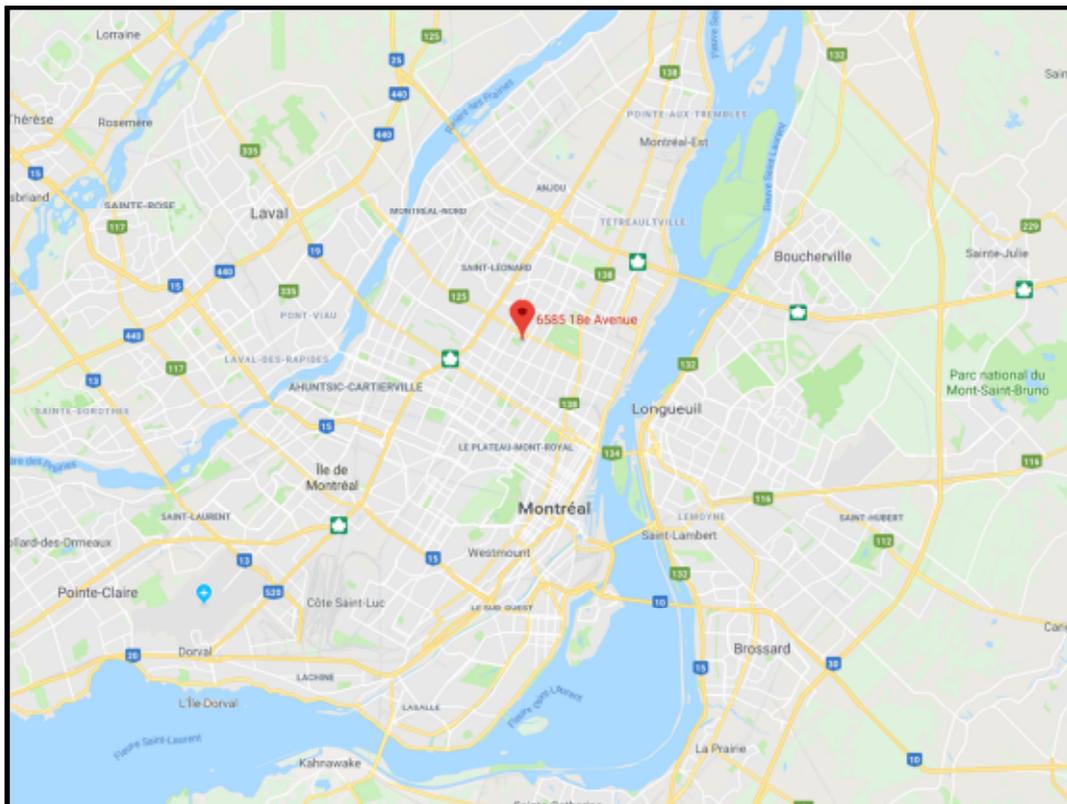
CARACTÉRISTIQUES DU SECTEUR	
Accessibilité :	Bonne
Tendance :	Stable
Âge :	40 à 70 ans
Homogénéité :	Bonne
Conformité du sujet :	Conforme
Type dominant de propriétés :	Résidentiel multifamilial (2 à 4 logements)
Facteurs favorables :	Secteur mature à proximité des commodités et services
Facteurs défavorables :	Aucun
PROXIMITÉ DES SERVICES	
Dépannage :	À proximité
École :	À proximité
Parc :	À proximité
Supermarché :	1 km
Centre commercial :	1 km
Loisirs :	À proximité
Transports en commun :	STM - Métro

Vous trouverez à la page suivante des cartes locale et régionale situant l'immeuble sous étude.

**CARTE DU VOISINAGE**



**CARTE RÉGIONALE**



DESCRIPTION  
DESCRIPTION DU SECTEUR

## **DESCRIPTION DU TERRAIN**

Le terrain faisant l'objet de la présente évaluation occupe une superficie de 3 745 pieds carrés (347,90 mètres carrés), il est connu et désigné comme étant le lot 2 785 171 du cadastre officiel du Québec.

## **TOPOGRAPHIE ET FORME**

Cet emplacement, de forme régulière, est plat et au niveau des terrains avoisinants. Il offre un front sur rue de ±35 pieds.

## **SERVICES MUNICIPAUX**

L'emplacement est desservi par les services généralement offerts en milieu urbain. La rue est pavée, avec trottoir et éclairage.

## **SERVITUDES**

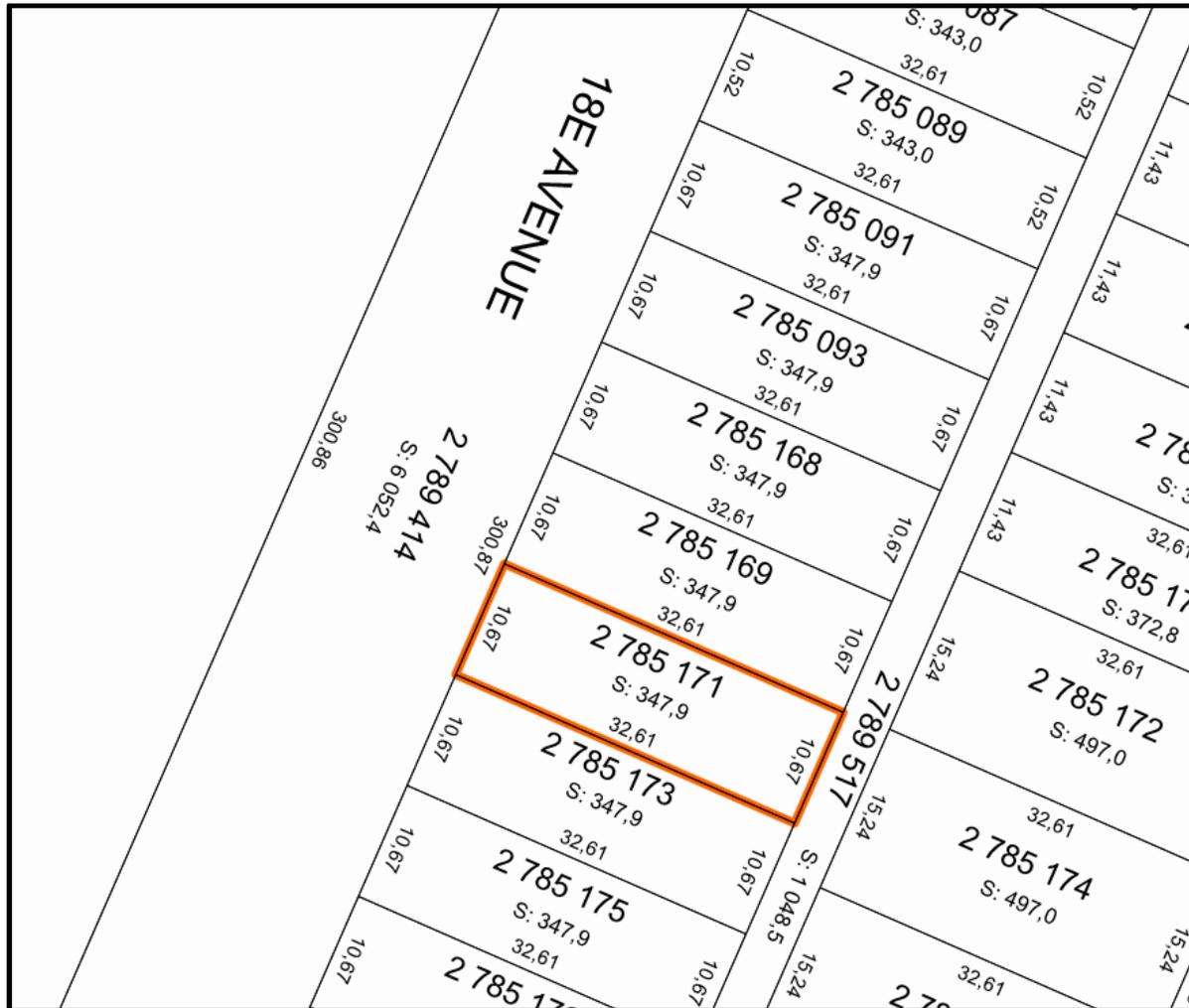
- L'immeuble à l'étude est affecté et jouit d'une servitude réciproque de vue, enregistrée sous le numéro 951282.
- L'immeuble à l'étude est affecté et jouit, d'une servitude réciproque de passage mitoyen et de vue, enregistrée sous le numéro 968722.

## **RISQUES ENVIRONNEMENTAUX**

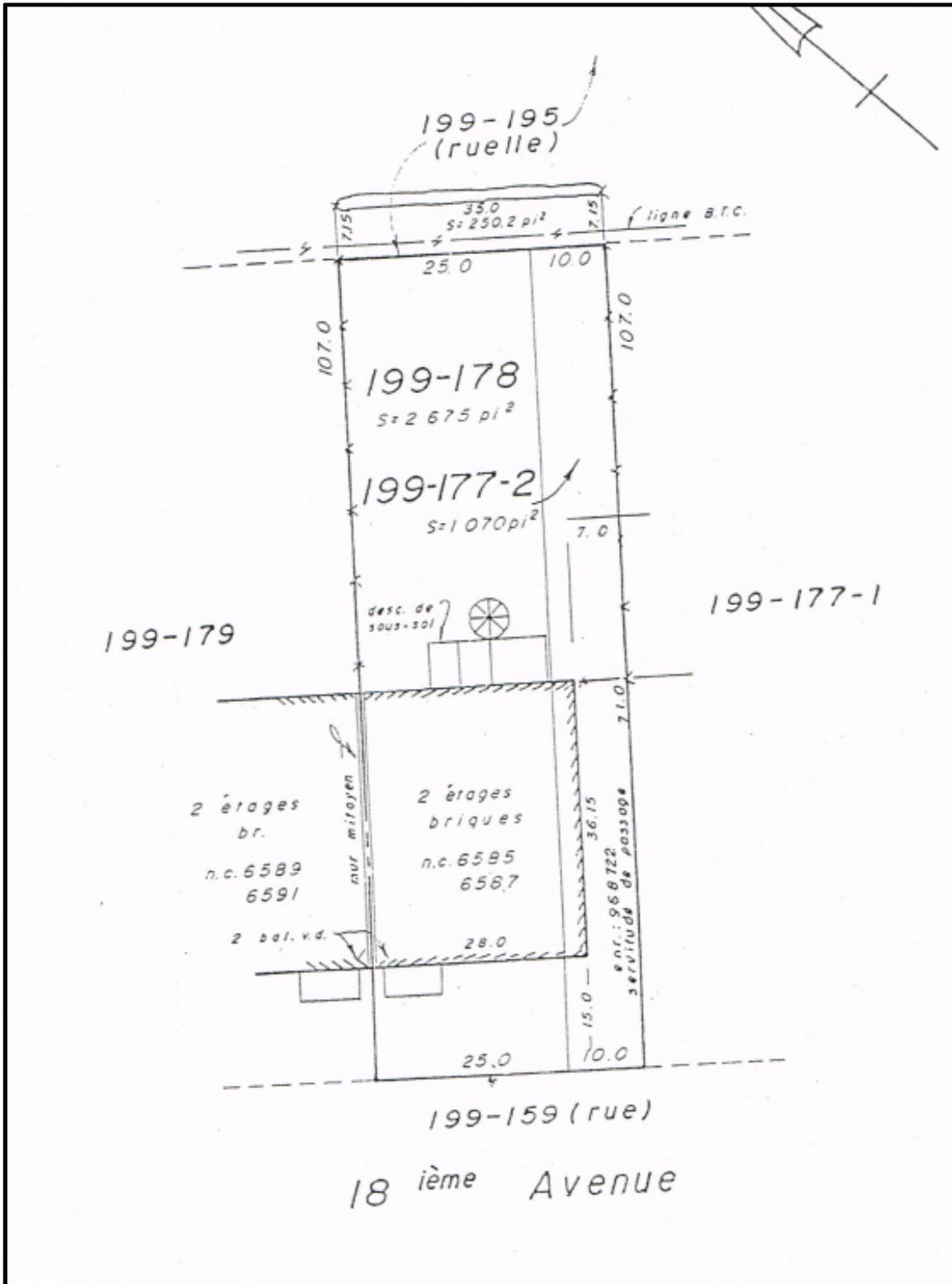
Les risques de contamination du site n'ont pas été vérifiés. La présente estimation de valeur suppose qu'il n'y a aucune contamination. S'il y avait contamination, le coût de décontamination devrait être déduit de cette estimation de valeur.

Vous trouverez, aux pages suivantes, le plan cadastral de l'immeuble présentement à l'étude ainsi qu'un plan extrait du certificat de localisation préparé par Claude Deslauriers, a.-g., daté du 15 mars 1990.

**PLAN EXTRAIT DU REGISTRE FONCIER DU QUÉBEC**



PLAN EXTRAIT DU CERTIFICAT DE LOCALISATION



## DESCRIPTION DU BÂTIMENT

Cette description fut réalisée en fonction d'une visite de la propriété effectuée en date du 8 juin 2018.

Il s'agit d'un bâtiment jumelé à vocation résidentielle composé de deux logements répartis sur deux étages hors-sol. Le sous-sol est aménagé et occupé par le propriétaire.

### GÉNÉRALITÉS

Date de construction	:	1952
Nombre d'étage	:	Deux étages hors-sol plus sous-sol
État physique	:	Très bon
Âge apparent	:	20 ans

### SUPERFICIES

Aire au sol	:	1 012 pieds carrés
2 <sup>ième</sup> étage	:	1 012 pieds carrés
Aire du sous-sol	:	1 012 pieds carrés
Aire habitable	:	2 024 pieds carrés

La hauteur libre des plafonds est de 8 pieds aux étages et de 7 pieds au sous-sol.

### COMPOSITION

Fondation	:	Béton coulé
Structure	:	Bois
Revêtement extérieur	:	Briques
Ouvertures	:	Fenêtres à manivelles sur cadrage de PVC Fenêtres coulissantes au sous-sol sur cadrage d'aluminium Portes en acier avec vitrage
Toiture	:	Plat – goudron-gravier
Murs et cloisons	:	Plâtre, placoplâtre et céramique
Plafonds	:	Plâtre et placoplâtre
Recouvrement de plancher	:	Lattes de bois et tuiles de céramique
Armoires de cuisine	:	Armoires de mélamine, comptoir de bois et de stratifié

Électricité	:	Panneaux de 200 et 150 ampères à disjoncteurs. - Éclairage incandescent et halogène.
Plomberie	:	Qualité standard 1 salle d'eau au rez-de-chaussée (2 appareils) 1 salle de bain au sous-sol avec lavoir (4 appareils) 1 salle de bain dans le logement du 2 <sup>ième</sup> étage (3 appareils) Lavoir au 2 <sup>ième</sup> étage Chauffe-eau 60 et 40 gallons, électrique.
Chauffage, climatisation et ventilation	:	Eau chaude avec fournaise électrique au rez-de-chaussée Plinthes électrique dans le logement (2 <sup>ième</sup> ) Ventilation sanitaire
Caractéristiques particulières	:	Sous-sol entièrement aménagé avec entrée indépendant Plancher chauffant dans la salle de bain du sous-sol Puits de lumière Garde-robe de cèdre Rangements encastrés sur mesure Belle fenestration Balcons avant et arrière (4)

## UTILISATION DES ESPACES

### Rez-de-chaussée

Entrée commune, escalier intérieur en terrazzo.

Logement #6585 : 1 chambre, salon, salle à manger, cuisine, espace bureau et une salle d'eau. Le rez-de-chaussée communique avec le sous-sol par un escalier central ouvert. Le rez-de-chaussée est occupé par le propriétaire. Valeur locative de ±1900 \$ / mois.

### Sous-sol

3 chambres, une salle de bain avec douche en verre et bain autoportant, un atelier, rangements, garde-robe de cèdre.

### 2<sup>ième</sup> étage

Logement #6587 : Salon, salle à manger, cuisine, 2 chambres et une salle de bain. En date de visite le logement était occupé. Le revenu de location est de 1285 \$ / mois. Le locataire est responsable des frais de chauffage et d'électricité.

## **ANNEXES ET DÉPENDANCES**

Remise à jardin

## **AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR ET AMÉLIORATIONS AU SOL**

Le terrain est complètement aménagé : entrée simple en gravier, trottoirs en dalles de béton, pelouse, arbustes, arbres matures, clôture à mailles.

## **AMÉLIORATIONS EFFECTUÉES (SELON L'INFORMATION OBTENUE DU PROPRIÉTAIRE):**

Le bâtiment a subi plusieurs rénovations au fil des ans. Les logements ont été décloisonnés et le sous-sol a été entièrement aménagé. Le rez-de-chaussée a été entièrement rénové et réaménagé selon les besoins du propriétaire : cuisine, salle d'eau, ouverture de l'escalier vers le sous-sol, nouvelle fenestration, ajout de rangement, ajout d'une salle de bain au sous-sol...

- Portes et fenêtres ±10 ans
- Nouvelle toiture ±15
- Plomberie et électricité à 100% au fil des ans
- Insonorisation
- Salle de bain du logement au 2<sup>ième</sup> étage (#6587) ±3 ans
- Cuisine du logement au 2<sup>ième</sup> étage (#6587) ±15 ans
- Fournaise électrique

## **CONDITION GÉNÉRALE**

Bâtiment de très bonne qualité, qui a subi plusieurs rénovations et un entretien régulier au fil des ans. Le bâtiment est très compétitif sur le marché.

Compte tenu de l'âge chronologique du bâtiment et de la condition actuelle du bâtiment (très bonne), nous estimons l'âge apparent du bâtiment à ± 20 ans. La vie économique restante est estimée à ± 40 ans en fonction d'une espérance de vie normale de 60 ans pour ce genre de bâtiment et ce niveau de qualité.

**PHOTOS DU BÂTIMENT À L'ÉTUDE**

*Façade avant*



*Façade arrière*



DESCRIPTION  
DESCRIPTION DU BÂTIMENT

# MÉTHODE D'ÉVALUATION

---

## MÉTHODE D'ÉVALUATION ET MÉTHODE D'ÉVALUATION RETENUE

Sur le plan théorique, la doctrine en évaluation reconnaît qu'il existe trois méthodes d'évaluation. Un bref aperçu de chacune des méthodes est présenté ci-après.

### MÉTHODE DU COÛT

Cette méthode consiste à ajouter à la valeur marchande du terrain, considéré comme étant vacant, la valeur dépréciée du bâtiment et des améliorations au sol. Pour ce faire, nous devons calculer le coût de remplacement neuf du bâtiment et améliorations au sol. Ce coût neuf est alors ajusté par le biais de l'estimation des différentes dépréciations qui soient applicables à l'immeuble sujet, celles-ci devant tenir compte de la détérioration physique, du vieillissement et de son utilisation, en se basant sur une inspection personnelle et en les comparant avec les parties constituantes de bâtiments neufs similaires.

Cette analyse prend aussi en considération les désuétudes fonctionnelles et économiques.

La désuétude fonctionnelle, selon le cas, résulte de l'amoindrissement de l'utilité d'une bâtisse causé par son attrait et/ou de son agencement intérieur qui n'est plus conforme aux exigences de la société moderne.

La désuétude économique, quant à elle, provient exclusivement de causes extérieures et indépendantes de l'immeuble à évaluer, telles que les conditions économiques en général, les facilités de financement, les modifications de lois gouvernementales et/ou encore d'une utilisation inadéquate de la propriété en relation avec le zonage.

La méthode du coût repose sur le principe de substitution selon lequel un acheteur renseigné ne paiera pas plus pour un bâtiment que le coût requis pour en produire un semblable offrant les mêmes avantages.

### LA MÉTHODE DE COMPARAISON

La méthode de comparaison sous-entend l'analyse paritaire de ventes comparables. Idéalement, cette analyse reposera sur des renseignements physiques et économiques complets pour que l'on puisse dériver des paramètres de comparaison pertinents et fiables.

La méthode de comparaison se veut le reflet direct de l'interaction des acheteurs et vendeurs du milieu du marché immobilier. L'analyste doit cependant prendre soin de faire les ajustements nécessaires pour concilier (ajuster) toutes les différences entre les immeubles qui se sont vendus et celui qui est à évaluer.

#### **LA MÉTHODE DU REVENU**

Cette approche implique normalement les étapes suivantes :

Estimation du revenu brut potentiel de l'immeuble en fonction d'une analyse des loyers contractuels en place et d'ententes récentes dans des immeubles compétitifs et comparables, plus examen des autres sources de revenus.

Estimation du taux d'occupation à long terme le plus probable pour chaque type d'occupation selon une analyse des tendances générales du marché.

Normalisation des dépenses d'exploitation selon un examen du profil historique de l'immeuble et du comportement d'immeubles similaires et compétitifs.

Dérivation du revenu net d'exploitation à partir des revenus et dépenses déjà estimés. Normalement, le revenu net est le montant annuel qui serait percevable à la date de l'évaluation et/ou le montant annuel qui est prévisible au cours d'une certaine période de projection ou d'investissement (souvent dix ans).

Choix des taux de rendement les plus probables (intérêts, rendement interne, taux global d'actualisation) pour à la fois attirer les investisseurs et leurs capitaux, et satisfaire le vendeur.

Actualisation du revenu net via la technique d'actualisation directe et/ou celle de l'actualisation des flux monétaires afin d'obtenir une indication de valeur marchande.

Pour les fins de la présente évaluation, nous retiendrons les méthodes du coût et de comparaison.

# ÉVALUATION

---

## MÉTHODE DU COÛT

L'application de cette méthode d'évaluation consiste à estimer le coût de remplacement déprécié du bâtiment existant et des aménagements extérieurs, auxquels s'ajoute la valeur du terrain considéré comme vacant et estimé suivant la technique de comparaison.

### COÛT DE REMPLACEMENT DES BÂTIMENTS

#### Coût de remplacement neuf

Nous avons calculé le coût de remplacement neuf de la propriété en date d'évaluation à l'aide du manuel d'évaluation {Marshall & Swift}.

Suite à nos calculs, le coût de remplacement neuf est estimé à :

**Quatre cent soixante-mille dollars (460 000 \$), soit ± 227,27 \$/pi<sup>2</sup>.** À noter que le sous-sol est inclus dans ce taux.

#### Estimé de la dépréciation

Il existe trois types de dépréciation : la dépréciation physique (curable et incurable), la désuétude fonctionnelle (curable et incurable) et désuétude économique.

La dépréciation physique est due à l'usure accumulée par les diverses composantes du bâtiment. Le taux à retenir doit tenir compte de l'âge du bâtiment, les améliorations effectuées, la condition générale et le type d'usage. Compte tenu de ces facteurs, nous sommes d'opinion de retenir un taux de dépréciation physique de l'ordre de 18% (20/60 ans) à l'aide de la grille de dépréciation de Marshall & Swift, comme résultat arrondi de nos calculs.

<b>Coût de remplacement neuf</b>	460 000,00 \$
<b>Dépréciation physique (18%)</b>	82 800,00 \$
<b>Coût déprécié</b>	377 200,00 \$

### VALEUR MARCHANDE DU TERRAIN

Dans le but de pouvoir retracer une indication de la valeur marchande applicable au terrain se rattachant à l'immeuble sous étude, nous avons procédé à divers relevés visant à recueillir des données relatives à des transactions immobilières portant sur des terrains *vacants ou considérés comme tels*.

Nos recherches nous ont permis de retenir des transactions impliquant des emplacements situés dans l'arrondissement de Rosemont - La Petite-Patrie.

En considérant les caractéristiques du terrain sujet, nous croyons raisonnable de retenir un taux unitaire de l'ordre de 85,00 \$ le pied carré applicable à la superficie totale du terrain.

$$3\,745 \text{ pieds carrés} \times 85,00 \text{ \$/pi}^2 = 318\,325 \text{ \$}$$

**La valeur marchande du terrain considéré vacant est estimée à : 318 000 \$**

### VALEUR CONTRIBUTIVE DES AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS

Gazonnement, trottoir en dalles de béton, clôture, arbres, arbustes, remise à jardin...

**Valeur contributive : 5 000,00\$**

### INDICATIF DE LA VALEUR SELON LA MÉTHODE DU COÛT

Coût déprécié du bâtiment	377 200,00 \$
Valeur marchande du terrain	318 000,00 \$
Valeur contributive des aménagements extérieurs	5 000,00 \$
Indicatif de la valeur selon la méthode du coût	700 200,00 \$

### INDICATIF DE LA VALEUR SELON LA MÉTHODE DU COÛT

**700 000 \$**

## MÉTHODE DE COMPARAISON

Appuyée sur le principe de substitution, la méthode de comparaison requiert la cueillette et l'analyse de transactions d'immeubles comparables en vue d'analyser des liens paritaires susceptibles de traduire une tangente indicative de la valeur marchande probable recherchée et ce, suite à la considération d'ajustements pertinents en regard de certains aspects de disparité.

La pertinence de cette méthode repose sur le fait que les immeubles retenus, pour fins de comparaison, présentent des caractéristiques similaires à celles du sujet, tout en se révélant être généralement des unités économiquement semblables.

Lors de nos recherches, nous avons tenté de retracer des transactions impliquant des immeubles à vocation résidentielle composés de deux logements et situés dans l'arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie en la ville de Montréal. Nous avons concentré nos recherches sur des propriétés situées dans le secteur environnant à celui de l'immeuble à l'étude. Ces recherches nous ont permis d'obtenir des indices paritaires du marché pour ce type de propriété.

Parmi les indices recueillis, des ajustements ont été effectués dans le but de rencontrer les caractéristiques propres du sujet. La grandeur, l'âge, l'aspect fonctionnel, la qualité de construction et l'avantage du site sont les principaux facteurs qui ont été considérés.

À la page suivante, nous avons inclus un tableau-résumé montrant quelques ventes d'immeubles comparables susceptibles de refléter les conditions du marché selon le type, l'état, les caractéristiques physiques et la qualité de construction des immeubles transigés. Ce tableau récapitulatif, présente trois (3) transactions réalisées en 2017 et 2018.

**TABLEAU DES VENTES RETENUES**

**MÉTHODE DE COMPARAISON**

<b>DONNÉES COMPARABLES</b>				
Marché retenu	1	2	3	Sujet
				
N° civique	6581-6583	6526-6528	6890-6892	6585-6587
Rue	18e Avenue	20e Avenue	12e Avenue	18e Avenue
Arrondissement	Rosemont-Petite-Patrie	Rosemont-Petite-Patrie	Rosemont-Petite-Patrie	Rosemont-Petite-Patrie
Ville	Montréal	Montréal	Montréal	Montréal
Type de propriété	Duplex jumelé	Duplex jumelé	Duplex jumelé	Duplex jumelé
N° Centris/N° Enr.	20179430 (7 jours)	21558096 (43 jrs)	14484387 (10 jrs)	
Date de la vente	2018-01-17	2017-04-19	2018-02-06	2018-06-08
Prix de vente	685 000 \$	558 000 \$	608 000 \$	
Évaluation municipale	582 400 \$	609 300 \$	498 800 \$	581 600 \$
Superficie du terrain (p.c.)	3 745	3 880	2 575	3 745
Superficie du bâtiment (p.c.)	2 026	2 016	2 000	2 024
Date de construction/âge apparent	1952 / 22 ans	1956 / 35 ans	1954 / 28 ans	1952 / 20 ans
Garage/annexe	Remise	Garage détaché	Aucune	Remise
Sous-sol	Aménagé	Part. aménagé	Aménagé	Aménagé
	3 sdb, asp. Central	2 sdb, véranda	2 sdb, a/c murale	2+1 sdb,
Commentaires	Plusieurs rénos Similaire au sujet Voisin du sujet	Quelques rénos	Quelques rénos Adjacent à une ruelle	Plusieurs rénos

<b>REDRESSEMENTS</b>				
Temps :	- \$	39 060 \$	- \$	
Secteur :	- \$	- \$	4 680 \$	
Superficie du terrain/attractif :	- \$	- \$	46 800 \$	
Superficie du bâtiment :	- \$	- \$	- \$	
Finition du sous-sol :	- \$	25 000 \$	- \$	
Âge/Condition/Style :	9 000 \$	91 526 \$	45 400 \$	
Extra	(3 500) \$	2 500 \$	- \$	
Dépendances/garages :	- \$	(10 000) \$	- \$	
Aménagement paysager	- \$	- \$	- \$	
<b>PRIX REDRESSÉS</b>	<b>690 500 \$</b>	<b>706 086 \$</b>	<b>704 880 \$</b>	<b>700 489 \$</b>
Selon prix redressés retenus		700 000 \$		700 000 \$
<b>VALEUR PAR LA MÉTHODE DE COMPARAISON</b>				<b>700 000 \$</b>

**COMMENTAIRES**  
 Après analyse, nous retenons une valeur de 700 000 \$ comme indicatif du marché le plus probable pour l'immeuble en cause dans le contexte actuel.

## **ANALYSE**

Les prix de vente redressés des trois (3) transactions retenues nous indiquent des prix variant entre 690 500\$ et 706 000\$. Le prix moyen est de 700 489 \$ et la médiane de 704 880 \$.

Les trois transactions retenues impliquent des bâtiments très similaires à celui présentement à l'étude. La transaction #1 implique l'immeuble voisin au sujet.

Après analyse, nous croyons raisonnable de retenir un montant de 700 000 \$ comme indicatif du marché le plus probable pour l'immeuble en cause dans le contexte actuel, soit le 8 juin 2018.

## **INDICATIF DE VALEUR SELON LA MÉTHODE DE COMPARAISON**

**700 000 \$**

## CORRÉLATION ET CONCLUSION

---

L'étude complétée nous a permis de retracer les indices suivants :

<b>Valeur selon la méthode du coût</b>	<b>700 000 \$</b>
<b>Valeur selon la méthode de comparaison</b>	<b>700 000 \$</b>
<b>Valeur selon la méthode du revenu</b>	<b>N/A</b>

L'indicatif de valeur selon la méthode du coût tend généralement à indiquer la valeur maximale. Cette méthode se veut être très représentative lorsque la construction est neuve ou relativement neuve, l'élément dépréciation devient alors négligeable.

La méthode de comparaison est une méthode plus directe nous permettant de comparer les prix payés sur le marché.

Pour les fins de cette étude, nous retenons le résultat obtenu par la méthode de comparaison corroboré par la méthode du coût et sommes d'opinion qu'une valeur de **SEPT CENT MILLE DOLLARS (700 000 \$)** représente le marché le plus probable pour l'immeuble en cause dans le contexte actuel, en date du 8 juin 2018.

# CERTIFICATION

---

Je soussigné, certifie par la présente :

- n'avoir aucun intérêt présent ou anticipé dans la propriété évaluée.
- Que notre rémunération n'est pas liée et à la déclaration d'une valeur établie à l'avance ou d'une orientation de la valeur qui favoriserait la cause du client.
- Qu'aucun fait important n'a été négligé ou supprimé dans ce rapport.
- Que la présente évaluation a été préparée en conformité avec les normes de pratique et les règles d'éthique de l'Ordre des Évaluateurs agréés du Québec et les informations contenues dans ce rapport sont exactes au meilleur de nos connaissances.

Le présent rapport a été préparé en présumant que la propriété sous étude est conforme à toutes les exigences des autorités compétentes en matière d'environnement. La valeur indiquée peut ne pas refléter la valeur marchande réelle de la propriété dans l'éventualité de la découverte d'une contamination quelconque de celle-ci.

**Évaluateur agréé**

---

**Mylène Robert, É.A., B.A.A.**

## ANNEXES

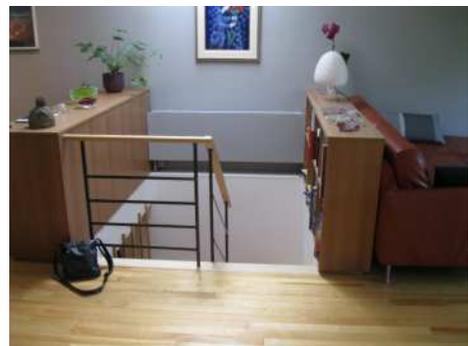
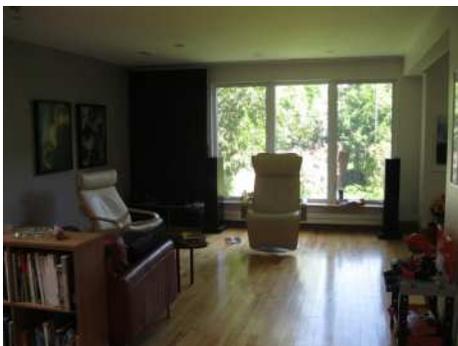
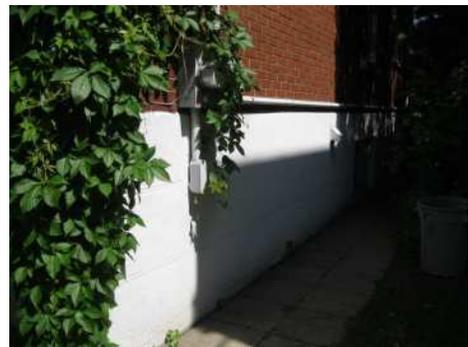
---

## *ANNEXE*

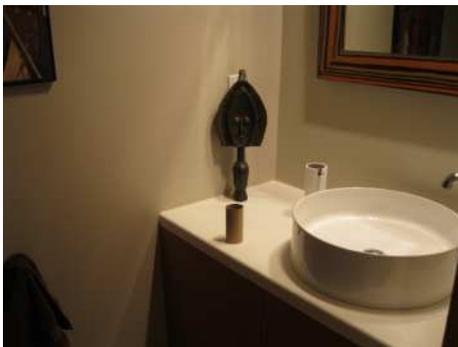
---

### **PHOTOGRAPHIES**

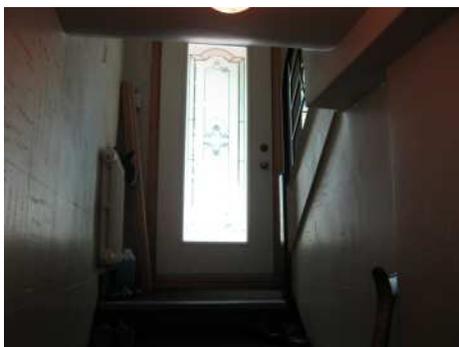
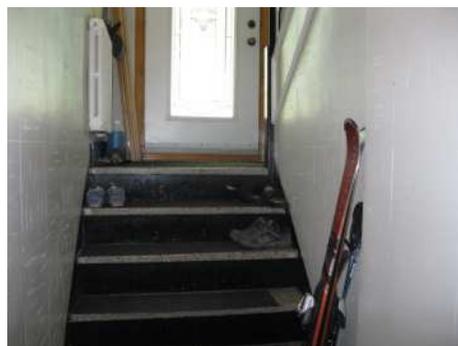
Photographies du sujet: 6585-6587 18e Avenue, Montréal (dans son ensemble, rdc et sous-sol)  
N/dossier: 18-02427



Photographies du sujet: 6585-6587 18e Avenue, Montréal (dans son ensemble, rdc et sous-sol)  
N/dossier: 18-02427



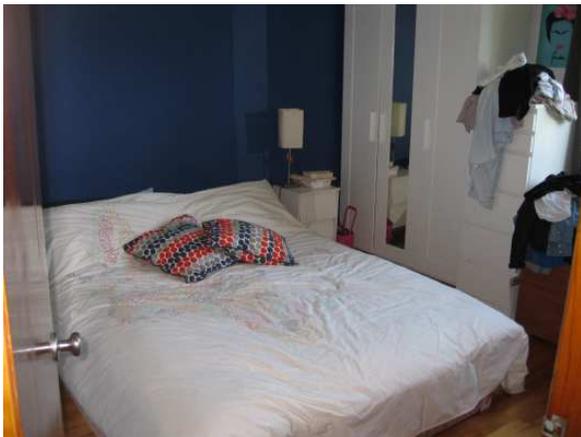
Photographies du sujet: 6585-6587 18e Avenue, Montréal (dans son ensemble, rdc et sous-sol)  
N/dossier: 18-02427



Photographies du sujet: 6587 18e Avenue, Montréal (2ième étage)  
N/dossier: 18-02427



Photographies du sujet: 6587 18e Avenue, Montréal (2ième étage)  
N/dossier: 18-02427



## *ANNEXE*

---

### **VENTES D'IMMEUBLES COMPARABLES (FICHES DESCRIPTIVES INCLUANT PHOTOS)**



**François Picard**  
**PCG Carmon**

1350, Mazurette #207  
 Montréal (QC) H4N 1H2  
<http://www.pcgcarmon.com>

Bureau : 514-365-6664  
 Télécopieur : 514-365-9271  
[fpicard@pcgevaluateurs.com](mailto:fpicard@pcgevaluateurs.com)

**No Centris® 20279430 (Vendu nbre de jrs 7)**



**685 000 \$**

**6581-6583 18e Avenue**  
**Rosemont/La Petite-Patrie (Montréal)**  
**H1X 2P9**

**Région** Montréal  
**Quartier** Rosemont Nord  
**Près de** St-Zotique  
**Plan d'eau**

<b>Genre de propriété</b>	Duplex	<b>Année de construction</b>	1952
<b>Utilisation de la propriété</b>	Résidentielle seulement	<b>Évaluation du terrain</b>	271 400 \$
<b>Type de bâtiment</b>	Jumelé	<b>Évaluation du bâtiment</b>	311 000 \$
<b>Nombre total d'étages</b>	2	<b>Évaluation totale</b>	582 400 \$ (2017)
<b>Dimensions du bâtiment</b>	28,2 X 36 p	<b>Date de livraison prévue</b>	
<b>Superficie habitable</b>		<b>Reprise/Contrôle de justice</b>	Non
<b>Superficie du bâtiment</b>		<b>Possibilité d'échange</b>	
<b>Dimensions du terrain</b>	35 X 107 p	<b>Certificat de localisation</b>	Oui (2005)
<b>Superficie du terrain</b>		<b>Numéro de matricule</b>	
<b>Cadastre</b>	2 785 173	<b>Date ou délai d'occupation</b>	2018-06-01
<b>Zonage</b>	Résidentiel	<b>Signature de l'acte de vente</b>	60 jours PA acceptée
		<b>Date de vente</b>	2018-01-17

**Revenus mensuels (résidentiel) - 2 unité(s)**

<b>Numéro log.</b>	6581	<b>Fin de bail</b>	Propriétaire occupant	<b>Inclus selon bail</b>
<b>Nbre pièces</b>	9	<b>Loyer mensuel</b>		
<b>Nbre chambres</b>	5	<b>Valeur locative</b>	1 800 \$	<b>Exclus selon bail</b>
<b>Nbre SDB + SE</b>	2+0	<b>Particularités</b>		
<b>Inst. lav/séch.</b>		<b>Nbre stationnements</b>		

Niveau	Pièce	Dimensions	Revêtement de sol	Information supplémentaire
RDC	Cuisine	12,8 X 12,8 p irr	Plancher flottant	
RDC	Salle à manger	10,8 X 9 p irr	Plancher flottant	
RDC	Salon	14 X 9,5 p irr	Plancher flottant	
RDC	Chambre à coucher principale	14 X 9,6 p irr	Plancher flottant	
RDC	Chambre à coucher	11,6 X 9,6 p irr	Plancher flottant	
RDC	Salle de bains	9,6 X 5 p irr	Céramique	puit de lumière
SS1	Chambre à coucher principale	20 X 9,3 p irr	Plancher flottant	
SS1	Chambre à coucher	12,8 X 10,6 p irr	Plancher flottant	
SS1	Chambre à coucher	13,3 X 9 p irr	Plancher flottant	
SS1	Salle de bains	12,8 X 8,8 p irr	Céramique	
SS1	Rangement	13 X 8 p irr	Bois	ontre plaqué

<b>Numéro log.</b>	6583	<b>Fin de bail</b>	Propriétaire occupant	<b>Inclus selon bail</b>
<b>Nbre pièces</b>	5	<b>Loyer mensuel</b>		
<b>Nbre chambres</b>	2	<b>Valeur locative</b>	1 200 \$	<b>Exclus selon bail</b>

<b>Nbre SDB + SE</b>	1+0	<b>Particularités</b>		
<b>Inst. lav/séch.</b>		<b>Nbre stationnements</b>		
<b>Niveau</b>	<b>Pièce</b>	<b>Dimensions</b>	<b>Revêtement de sol</b>	<b>Information supplémentaire</b>
2	Cuisine	13,8 X 11 p irr	Céramique	
2	Salle à manger	13 X 11,5 p irr	Bois	
2	Salon	14 X 9,6 p irr	Bois	
2	Chambre à coucher principale	13,3 X 9,6 p irr	Bois	
2	Chambre à coucher	13,3 X 9,3 p irr	Bois	
2	Salle de bains	9,5 X 5 p irr	Céramique	Puit de lumiere
<b>Revenus bruts potentiels annuels</b>			36 000 \$ (2018-01-10)	

<b>Caractéristiques</b>				
<b>Système d'égouts</b>	Municipalité	<b>Chargement</b>		
<b>Approvisionnement eau</b>	Municipalité	<b>Appareils loc. (mens.)</b>	Chauffe-eau - 2 (29 \$)	
<b>Fondation</b>	Béton coulé	<b>Rénovations</b>		
<b>Revêtement de la toiture</b>	Membrane élastomère	<b>Piscine</b>		
<b>Revêtement</b>	Brique	<b>Stationnement</b>	Allée (2)	
<b>Plancher séparateur</b>	Bois	<b>Allée</b>	poussiere de roche	
<b>Fenestration</b>		<b>Garage</b>		
<b>Type de fenestration</b>		<b>Abri d'auto</b>		
<b>Énergie/Chauffage</b>	Électricité	<b>Terrain</b>	Clôturé, Paysager	
<b>Mode chauffage</b>	Plinthes électriques, Radiateur ecotherm	<b>Topographie</b>	Plat	
<b>Recouvrement de plancher</b>	Bois, Céramique, Plancher flottant	<b>Particularités du site</b>		
<b>Sous-sol</b>	6 pieds et plus, Entrée extérieure, Totalemnt aménagé	<b>Eau (accès)</b>		
<b>Salle de bains</b>		<b>Vue</b>		
<b>Inst. laveuse-sécheuse</b>		<b>Proximité</b>	Autoroute, Cégep, École primaire, École secondaire, Garderie/CPE, Hôpital, Métro, Parc, Piste cyclable, Transport en commun	
<b>Foyer-Poêle</b>		<b>Étude environnementale</b>		
<b>Armoires cuisine</b>	Mélamine	<b>Efficacité énergétique</b>		
<b>Équipement/Services</b>	Installation aspirateur central, Rangement extérieur	<b>Occupation</b>	Double, Triple	

**Inclusions**  
2 laves vaisselles ,cabanon,aspirateur central duovac air10+acc, stores, unité rangement chambre IKEA PAX,rangement armoire cuisine au logement 2iem étage.

**Exclusions**  
rideaux -Luminaire logement 2e étage salle à manger

**Remarques - Courtier**  
RARE,OCCUPATION DOUBLE,DUPLEX JUMELÉ & RÉNOVÉ de 28 pieds de facade sur rue tranquille et convoitée de Rosemont.Cour profonde,privée,pas de ruelle.Excellente luminosité.Possibilité de faire un logement au sous sol car bonne hauteur de plafond,il ne manque qu'une cuisine. Toit elastomere blanc 2012, système chauffage RDC et S-S haut de gamme.

**Addenda**  
LOCALISATION A-1 Proximité de:  
+ Services (Épicerie,Quincaillerie,Pharmacie,SAAQ,etc)  
+ Parc Saint-Bernadette (Baseball, tennis, Basketball, jeux pour enfants)  
+ Parc Étienne-Desmarteau  
+ École Sainte-Bernadette-Soubirous

- + École primaire Sainte-Anne
- + Collège de Rosemont (cégep)
- + Collège Jean-Eudes
- + Centre d'achat Le Boulevard
- + Institut de cardiologie de Montréal
- + Parc Maisonneuve (Jardin Botanique, Insectarium)
- + Stade Olympique, Biodôme, Stade Saputo, Planétarium

**TRANSPORT FACILE:**

- + À proximité des grands axes routiers. (40, Boul.Pie-IX, Boul. St-Michel)
  - + Accès stations de Métro rapidement.
  - + PISTE CYCLABLE
- Stationnement chez vous!

**INFO acheteur:**

Propriété ideale pour faire: maison,duplex,triplex,2 condos,propriété inter-génération avec ou sans revenu,etc.

Le sous sol pourrait être un logement,il ne manque qu'une cuisine,le zonage de la ville le permet.

Beaucoup de rénovations récentes,ouverture RDC, sous-sol refait,toit,portes balcons, fenetres sous sol ,système de chauffage (radiateurs Ecotherm DuoDoux S-S et RDC),salle de bain,planchers,etc

**Vente avec garantie légale**

**Déclaration du vendeur**

Oui DV-91762

**Source**

L'EXPERT IMMOBILIER P.M. INC., Agence immobilière

La présente ne constitue pas une offre ou une promesse pouvant lier le vendeur à l'acheteur, mais une invitation à soumettre de telles offres ou promesses.

## Sommaire financier

6581-6583 18e Avenue Rosemont/La Petite-Patrie (Montréal) H1X 2P9

<b>Revenus bruts potentiels (2018-01-10)</b>		<b>Résidentiel</b>	
Résidentiel	34 800 \$	<b>Type</b>	<b>Nombre</b>
Commercial		5 ½	1
Stationnements/Garages		9 ½	1
Autres		<b>Total</b>	<b>2</b>
<b>Total</b>	<b>34 800 \$</b>	<b>Commercial</b>	
<b>Inoccupation et mauvaises créances</b>		<b>Type</b>	<b>Nombre</b>
Résidentiel		<b>Autres</b>	
Commercial		<b>Type</b>	<b>Nombre</b>
Stationnements/Garages			
Autres			
<b>Total</b>			
<b>Revenus bruts effectifs</b>	<b>34 800 \$</b>		
<b>Dépenses d'exploitation</b>			
Taxes municipales (2017)	4 550 \$		
Taxe scolaire (2017)	964 \$		
Taxes de secteur			
Taxes d'affaires			
Taxes d'eau			
Énergie - Électricité			
Énergie - Mazout			
Énergie - Gaz			
Ascenseur(s)			
Assurances			
Câble (télé)			
Concierge			
Contenant sanitaire			
Déneigement			
Entretien			
Équipement (location)	348 \$		
Frais communs			
Gestion/Administration			
Ordures			
Pelouse			
Publicité			
Sécurité			
Récupération des dépenses			
<b>Total</b>	<b>5 862 \$</b>		
<b>Revenus nets d'exploitation</b>	<b>28 938 \$</b>		



Façade



Hall d'entrée



Salon



Salle à manger



Cuisine



Cuisine



Chambre à coucher



Chambre à coucher



Salle de bains



Sous-sol



Sous-sol



Sous-sol



Sous-sol



Sous-sol



Sous-sol



Logement



Logement



Logement



Logement



Logement



Logement



Logement



Cour



Cour



**François Picard**  
**PCG Carmon**

1350, Mazurette #207  
 Montréal (QC) H4N 1H2  
<http://www.pcgcarmon.com>

Bureau : 514-365-6664  
 Télécopieur : 514-365-9271  
[fpicard@pcgevaluateurs.com](mailto:fpicard@pcgevaluateurs.com)

**No Centris® 21558096 (Vendu nbre de jrs 43)**



**558 000 \$**

**6526-6528 20e Avenue**  
**Rosemont/La Petite-Patrie (Montréal)**  
**H1X 2J5**

**Région** Montréal  
**Quartier** Rosemont Nord  
**Près de**  
**Plan d'eau**

<b>Genre de propriété</b>	Duplex	<b>Année de construction</b>	1956
<b>Utilisation de la propriété</b>	Résidentielle seulement	<b>Évaluation du terrain</b>	281 200 \$
<b>Type de bâtiment</b>	Jumelé	<b>Évaluation du bâtiment</b>	328 100 \$
<b>Nombre total d'étages</b>	2	<b>Évaluation totale</b>	609 300 \$ (2017)
<b>Dimensions du bâtiment</b>	28 X 36 p	<b>Date de livraison prévue</b>	
<b>Superficie habitable</b>	2 016 pc	<b>Reprise/Contrôle de justice</b>	Non
<b>Superficie du bâtiment</b>	1 008 pc	<b>Possibilité d'échange</b>	
<b>Dimensions du terrain</b>	113 X 34 p	<b>Certificat de localisation</b>	Non
<b>Superficie du terrain</b>	3 880 pc	<b>Numéro de matricule</b>	
<b>Cadastre</b>	2785264	<b>Date ou délai d'occupation</b>	2017-04-24
<b>Zonage</b>	Résidentiel	<b>Signature de l'acte de vente</b>	30 jours PA acceptée
		<b>Date de vente</b>	2017-04-19

### Revenus mensuels (résidentiel) - 2 unité(s)

<b>Numéro log.</b>	6526	<b>Fin de bail</b>	Propriétaire occupant	<b>Inclus selon bail</b>
<b>Nbre pièces</b>	5	<b>Loyer mensuel</b>		
<b>Nbre chambres</b>	3	<b>Valeur locative</b>	1 100 \$	<b>Exclus selon bail</b>
<b>Nbre SDB + SE</b>	1+0	<b>Particularités</b>		
<b>Inst. lav/séch.</b>	Oui	<b>Nbre stationnements</b>		

Niveau	Pièce	Dimensions	Revêtement de sol	Information supplémentaire
RDC	Cuisine	9 X 15 p	Céramique	
RDC	Salon	15 X 11 p	Bois	
RDC	Chambre à coucher principale	9,3 X 12,10 p	Bois	
RDC	Chambre à coucher	11 X 9,2 p	Bois	
RDC	Chambre à coucher	11 X 10,9 p	Bois	
<b>Espace additionnel</b>			<b>Dimensions</b>	
Veranda			9,5 X 8 p	
Atelier			10,11 X 34 p irr	

<b>Numéro log.</b>	6528	<b>Fin de bail</b>	2017-05-01	<b>Inclus selon bail</b>
<b>Nbre pièces</b>	5	<b>Loyer mensuel</b>	820 \$	
<b>Nbre chambres</b>	3	<b>Valeur locative</b>		<b>Exclus selon bail</b>
<b>Nbre SDB + SE</b>	1+0	<b>Particularités</b>		
<b>Inst. lav/séch.</b>		<b>Nbre stationnements</b>		

**Revenus bruts potentiels annuels** 23 040 \$ (2017-03-07)

## Caractéristiques

<b>Système d'égouts</b>	Municipalité	<b>Chargement</b>	
<b>Approvisionnement eau</b>	Municipalité	<b>Appareils loc. (mens.)</b>	
<b>Fondation</b>	Béton coulé	<b>Rénovations</b>	
<b>Revêtement de la toiture</b>		<b>Piscine</b>	
<b>Revêtement</b>	Brique	<b>Stationnement</b>	Abri d'auto (1), Garage (1)
<b>Plancher séparateur</b>		<b>Allée</b>	
<b>Fenestration</b>	Aluminium	<b>Garage</b>	Détaché, Simple largeur
<b>Type de fenestration</b>	Coulissante	<b>Abri d'auto</b>	Détaché
<b>Énergie/Chauffage</b>	Électricité	<b>Terrain</b>	
<b>Mode chauffage</b>	Plinthes électriques	<b>Topographie</b>	
<b>Recouvrement de plancher</b>	Bois, Céramique	<b>Particularités du site</b>	
<b>Sous-sol</b>	6 pieds et plus	<b>Eau (accès)</b>	
<b>Salle de bains</b>		<b>Vue</b>	
<b>Inst. laveuse-sécheuse</b>	Sous-Sol (Sous-sol 1)	<b>Proximité</b>	Cégep, École primaire, École secondaire, Garderie/CPE, Hôpital, Parc, Piste cyclable, Transport en commun
<b>Foyer-Poêle</b>		<b>Étude environnementale</b>	
<b>Armoires cuisine</b>	Bois	<b>Efficacité énergétique</b>	
<b>Equipement/Services</b>		<b>Occupation</b>	Double

## Inclusions

## Exclusions

## Remarques - Courtier

Mesures approximatives en attente d'un nouveau certificat de localisation

## Addenda

Magnifique duplex jumelé, incluant 2 x 5 1/2 et un (bachelor studio) au sous-sol en plus d'un espace de 343 pc2 plus de 6.5 de hauteur réservé au propriétaire pouvant être aménagé à la convenance des nouveaux propriétaires .  
Cour aménagé coté soleil avec arbres matures et grand terrain de plus de 3880 pieds carré avec garage et abrie d'autos, total de deux voitures sur le côté de la propriété.

Rez-chaussée possède une verrière trois saisons et sera libre à l'acheteur tout comme le 2e étage présentement loué \$800.

Sur une rue tranquille et boisée dans un des secteurs de Rosemont les plus convoité à proximité de tous les services :  
Écoles primaire, secondaires (Jean-Eudes), Cégeps ( Rosemont et Maisonneuve), Métros PIE IX et autobus, parcs Etienne-Desmarteau, Sainte Bernadette parc Maisonneuve, Stade Olympique et sa piscine, gym, Stade de soccer (Saputo), Cinéma Star Cité, Piste cyclable, Golf Le Village, Jardin Botanique, Biodôme, Aréna Maurice-Richard, Marché Maisonneuve.

Une occasion unique a un prix unique qui saura être le premier en en profiter.

## Vente avec garantie légale

**Déclaration du vendeur** Oui DV-55402

## Source

RE/MAX ALLIANCE INC., Agence immobilière

La présente ne constitue pas une offre ou une promesse pouvant lier le vendeur à l'acheteur, mais une invitation à soumettre de telles offres ou promesses.

## Sommaire financier

6526-6528 20e Avenue Rosemont/La Petite-Patrie (Montréal) H1X 2J5

<b>Revenus bruts potentiels (2017-03-07)</b>		<b>Résidentiel</b>	
Résidentiel	23 040 \$	<b>Type</b>	<b>Nombre</b>
Commercial		5 ½	2
Stationnements/Garages		<b>Total</b>	<b>2</b>
Autres			
<b>Total</b>	<b>23 040 \$</b>	<b>Commercial</b>	
<b>Inoccupation et mauvaises créances</b>		<b>Type</b>	<b>Nombre</b>
Résidentiel		<b>Autres</b>	
Commercial		<b>Type</b>	<b>Nombre</b>
Stationnements/Garages			
Autres			
<b>Total</b>			
<b>Revenus bruts effectifs</b>	<b>23 040 \$</b>		
<b>Dépenses d'exploitation</b>			
Taxes municipales (2017)	4 588 \$		
Taxe scolaire (2017)	966 \$		
Taxes de secteur			
Taxes d'affaires			
Taxes d'eau			
Énergie - Électricité			
Énergie - Mazout			
Énergie - Gaz			
Ascenseur(s)			
Assurances			
Câble (télé)			
Concierge			
Contenant sanitaire			
Déneigement			
Entretien			
Équipement (location)			
Frais communs			
Gestion/Administration			
Ordures			
Pelouse			
Publicité			
Sécurité			
Récupération des dépenses			
<b>Total</b>	<b>5 554 \$</b>		
<b>Revenus nets d'exploitation</b>	<b>17 486 \$</b>		



Façade



Salon



Chambre à coucher principale



Chambre à coucher



Chambre à coucher



Cuisine



Cuisine



Cuisine



Véranda



Cour



Sous-sol



Sous-sol



Atelier



**François Picard**  
PCG Carmon

1350, Mazurette #207  
Montréal (QC) H4N 1H2  
<http://www.pcgcarmon.com>

Bureau : 514-365-6664  
Télécopieur : 514-365-9271  
[fpicard@pcgevaluateurs.com](mailto:fpicard@pcgevaluateurs.com)

No Centris® 14484387 (Vendu nbre de jrs 10)



608 000 \$

**6890-6892 16e Avenue**  
**Rosemont/La Petite-Patrie (Montréal)**  
**H1X 2T4**

**Région** Montréal  
**Quartier** Rosemont Nord  
**Près de** Saint-Zotique  
**Plan d'eau**

<b>Genre de propriété</b>	Duplex	<b>Année de construction</b>	1954
<b>Utilisation de la propriété</b>	Résidentielle seulement	<b>Évaluation du terrain</b>	186 600 \$
<b>Type de bâtiment</b>	Jumelé	<b>Évaluation du bâtiment</b>	312 200 \$
<b>Nombre total d'étages</b>		<b>Évaluation totale</b>	498 800 \$ (2017)
<b>Dimensions du bâtiment</b>	25 X 41 p	<b>Date de livraison prévue</b>	
<b>Superficie habitable</b>	1 999 pc	<b>Reprise/Contrôle de justice</b>	Non
<b>Superficie du bâtiment</b>		<b>Possibilité d'échange</b>	
<b>Dimensions du terrain</b>	25 X 103 p	<b>Certificat de localisation</b>	Non
<b>Superficie du terrain</b>	2 575 pc	<b>Numéro de matricule</b>	
<b>Cadastre</b>	2784423	<b>Date ou délai d'occupation</b>	2018-03-15
<b>Zonage</b>		<b>Signature de l'acte de vente</b>	2018-03-15
		<b>Date de vente</b>	2018-02-06

### Revenus mensuels (résidentiel) - 2 unité(s)

<b>Numéro log.</b>	6892	<b>Fin de bail</b>	2018-06-30	<b>Inclus selon bail</b>
<b>Nbre pièces</b>	7	<b>Loyer mensuel</b>	1 015 \$	
<b>Nbre chambres</b>	4	<b>Valeur locative</b>		<b>Exclus selon bail</b>
<b>Nbre SDB + SE</b>	1+0	<b>Particularités</b>		
<b>Inst. lav/séch.</b>		<b>Nbre stationnements</b>		

Niveau	Pièce	Dimensions	Revêtement de sol	Information supplémentaire
RDC	Salle à manger	10,3 X 14,8 p	Bois	
RDC	Cuisine	10,1 X 15 p irr	Bois	
RDC	Chambre à coucher principale	10,2 X 12,1 p	Bois	
RDC	Chambre à coucher	11 X 10 p	Bois	
RDC	Chambre à coucher	12 X 9,11 p	Bois	
RDC	Salle de bains	4,10 X 9,9 p	Bois	
SS1	Chambre à coucher	9,2 X 17 p	Tapis	
SS1	Salle familiale	23,5 X 20,1 p	Tapis	
<b>Espace additionnel</b>			<b>Dimensions</b>	
Balcon arrière			6,11 X 5,6 p irr	

<b>Numéro log.</b>	6890	<b>Fin de bail</b>	Vacant	<b>Inclus selon bail</b>
<b>Nbre pièces</b>	5	<b>Loyer mensuel</b>		
<b>Nbre chambres</b>	3	<b>Valeur locative</b>	1 200 \$	<b>Exclus selon bail</b>
<b>Nbre SDB + SE</b>	1+0	<b>Particularités</b>		
<b>Inst. lav/séch.</b>		<b>Nbre stationnements</b>		

Niveau	Pièce	Dimensions	Revêtement de sol	Information supplémentaire
--------	-------	------------	-------------------	----------------------------

2	Hall d'entrée	5,9 X 3,3 p	Bois
2	Salon	10,7 X 13,2 p	Bois
2	Cuisine	10 X 15 p irr	
2	Chambre à coucher principale	10,2 X 11,6 p	Bois
2	Chambre à coucher	9 X 10,2 p	Bois
2	Chambre à coucher	10,1 X 12,8 p	Bois
2	Salle de bains	6,9 X 4,11 p	Bois
<b>Espace additionnel</b>			<b>Dimensions</b>
Balcon avant			4,3 X 8 p
Balcon arrière			11 X 6,9 p
<b>Revenus bruts potentiels annuels</b>			26 580 \$ (2018-01-31)

## Caractéristiques

<b>Système d'égouts</b>	Municipalité	<b>Chargement</b>	
<b>Approvisionnement eau</b>	Municipalité	<b>Appareils loc. (mens.)</b>	
<b>Fondation</b>		<b>Rénovations</b>	
<b>Revêtement de la toiture</b>	Bitume et gravier	<b>Piscine</b>	
<b>Revêtement</b>	Brique	<b>Stationnement</b>	Allée (1)
<b>Plancher séparateur</b>		<b>Allée</b>	
<b>Fenestration</b>		<b>Garage</b>	
<b>Type de fenestration</b>		<b>Abri d'auto</b>	
<b>Énergie/Chauffage</b>	Électricité	<b>Terrain</b>	
<b>Mode chauffage</b>	Plinthes électriques	<b>Topographie</b>	
<b>Recouvrement de plancher</b>		<b>Particularités du site</b>	
<b>Sous-sol</b>		<b>Eau (accès)</b>	
<b>Salle de bains</b>		<b>Vue</b>	
<b>Inst. laveuse-sécheuse</b>		<b>Proximité</b>	Autoroute, Cégep, École primaire, École secondaire, Garderie/CPE, Golf, Hôpital, Métro, Parc, Piste cyclable, Ski de fond, Transport en commun, Université, CLSC, épiceries
<b>Foyer-Poêle</b>		<b>Étude environnementale</b>	
<b>Armoires cuisine</b>		<b>Efficacité énergétique</b>	
<b>Équipement/Services</b>	Climatiseur mural	<b>Occupation</b>	Double

## Inclusions

2e étage, 6890: A/C mural, lave-vaisselle, luminaires, réservoir d'eau chaude 2010, stores // 1er étage, 6892: luminaires, réservoir d'eau chaude 2010, lave vaisselle, stores.

## Exclusions

2e étage, 6892: luminaire de la cuisine et le plafonnier (luminaire) dans la chambre du milieu // 1er étage, 6892: Luminaire de la cuisine et A/C mural qui est défectueux: il restera mais l'acheteur devra remplacer l'unité extérieure.

## Remarques - Courtier

Duplex DOUBLE OCCUPATION secteur de ROSEMONT. Au RDC possibilité d'avoir 3 chambres à coucher. Sous-sol avec une immense salle familiale et une 4e chambre. Entrée privé pour le S/S. Au 2e étage l'appartement est lumineux et vous offre 3 chambres à coucher. Fenestration sur 3 côtés. Stationnement, toiture 2016, balcons remplacés et plus encore...

## Addenda

À qui la chance ? Duplex double occupation avec sous-sol !

\* Beaucoup de possibilités s'offrent à vous avec ce charmant duplex dans le secteur de Rosemont;

\* Le 2e étage est libre à l'acheteur et le premier étage sera libéré au 1er juillet prochain;

\* Stationnement à l'arrière;

\* Le sous-sol à sa propre entrée, idéal pour ceux qui travaillent à la maison et qui veulent recevoir leur clientèle;

\* Plancher de bois sur 2 étages ;

\* Charmante cour clôturée avec plusieurs arbres. Belle orientation pour le soleil à partir de midi selon les saisons;

Rénovations et améliorations :

- Entrée d'eau refaite (même la portion de la ville, il y a 22 ans);
- Toiture 2016;
- Cette propriété a déjà servi de maison unifamiliale en ouvrant le mur au RDC;
- Balcon du RDC en façade remplacé;
- Balcons de la face arrière remplacés;
- Plomberie en cuivre et PVC à l'exception de la salle du bain du RDC;
- Panneau du RDC 200 ampères. Celui du 2e est 100 ampères;
- Portes extérieures remplacées en 2001-2003;

À PROXIMITÉ DE :

\*Écoles primaires Sainte-Bernadette-Soubirous, Sainte-Anne, Saint-Jean-de-Vianney, Rose-des-Vents.

\*Collège de Rosemont.

\*En face du Parc Sainte-Bernadette, à distance de marche du Parc Étienne-Desmarreau

\*À 5 minutes du Jardin Botanique et du Parc Maisonneuve.

\*Provigo

\*Banque de Montréal

\*Métro Saint-Michel (ligne bleue directe vers l'université de Montréal)

\*\*La vie est belle dans le secteur de Rosemont !\*\*

### **Vente avec garantie légale**

#### **Déclaration du vendeur**

Oui DV-3263

L'acheteur a été informé que le gypse du puits est à refaire. Les entrées laveuse et sécheuse sont toujours actives au 2e. Le calfeutrage des fenêtres sera à faire par l'acheteur.

#### **Source**

RE/MAX HARMONIE INC., Agence immobilière

La présente ne constitue pas une offre ou une promesse pouvant lier le vendeur à l'acheteur, mais une invitation à soumettre de telles offres ou promesses.

## Sommaire financier

6890-6892 16e Avenue Rosemont/La Petite-Patrie (Montréal) H1X 2T4

<b>Revenus bruts potentiels (2018-01-31)</b>		<b>Résidentiel</b>	
Résidentiel	26 580 \$	<b>Type</b>	<b>Nombre</b>
Commercial		5 ½	1
Stationnements/Garages		7 ½	1
Autres		<b>Total</b>	<b>2</b>
<b>Total</b>	<b>26 580 \$</b>	<b>Commercial</b>	
<b>Inoccupation et mauvaises créances</b>		<b>Type</b>	<b>Nombre</b>
Résidentiel		<b>Autres</b>	
Commercial		<b>Type</b>	<b>Nombre</b>
Stationnements/Garages			
Autres			
<b>Total</b>			
<b>Revenus bruts effectifs</b>	<b>26 580 \$</b>		
<b>Dépenses d'exploitation</b>			
Taxes municipales (2018)	4 149 \$		
Taxe scolaire (2017)	826 \$		
Taxes de secteur			
Taxes d'affaires			
Taxes d'eau			
Énergie - Électricité			
Énergie - Mazout			
Énergie - Gaz			
Ascenseur(s)			
Assurances			
Câble (télé)			
Concierge			
Contenant sanitaire			
Déneigement			
Entretien			
Équipement (location)			
Frais communs			
Gestion/Administration			
Ordures			
Pelouse			
Publicité			
Sécurité			
Récupération des dépenses			
<b>Total</b>	<b>4 975 \$</b>		
<b>Revenus nets d'exploitation</b>	<b>21 605 \$</b>		



Façade



Salon



Vue d'ensemble



Salon



Salon



Cuisine



Cuisine



Cuisine



Cuisine



Chambre à coucher principale



Salle de bains



Chambre à coucher



Chambre à coucher



Balcon



Balcon



Cour



**Face arrière**