

Le p'tit matin



Calcul De La Valeur Marchande (VM)

Application De La Méthode Inspirée Du Caractère Essentiellement Statistique Du Concept De La Valeur Marchande

Méthode (ces-cvm)

MAJ – JUILLET 2017

PM65D

Il existe comme on le sait plusieurs définitions de la valeur d'un bien, lesquelles dépendent en particulier du but de l'évaluation. Pour l'évaluateur municipal chargé d'établir la valeur pour fins de taxation, c'est le concept de **valeur marchande** qui s'impose comme critère de référence absolu et il en est de même pour le courtier immobilier lorsqu'il utilise la méthode des comparables pour déterminer la valeur marchande d'une propriété.

Définition

On peut définir la "**valeur marchande**" d'un bien comme... .. le **prix de transaction le plus probable auquel en arriveront un acheteur et un vendeur** qui disposent de toute l'information nécessaire pour juger des caractéristiques du produit devant faire l'objet de la transaction (marché de concurrence parfaite) et qui agissent en toute indépendance et en toute liberté (transaction bona fide), sans que ni l'un ni l'autre ne

soit en mesure d'exercer quelque forme de contrôle que ce soit sur le marché du bien en question (marché atomistique).

Son caractère essentiellement statistique

Soulignons que cette définition **de plus en plus largement retenue** substitue l'expression "prix le plus probable" à celle de "prix le plus élevé" autrefois utilisée, ce qui ne fait que confirmer **le caractère essentiellement statistique** du concept de valeur marchande : en effet, alors que le prix de transaction demeure un événement isolé et circonstanciel, la valeur marchande réfère à un événement dont l'occurrence est **non pas certaine, mais probable** et qui, de ce fait, ne pourra se vérifier que sur **un nombre relativement grand de cas**.

Ce petit détour était nécessaire pour vous informer de l'utilisation des mathématiques statistiques afin de faire valoir la relation, entre les ventes (VE) faites dans les derniers 6 ou 12 mois, et le nombre d'acheteurs qui sont actuellement sur le même marché. Autrement dit s'il s'est effectué 125 ventes dans les 12 derniers mois, il est fort **probable** qu'on ait encore pour les 3 prochains mois, 10,4 (125/12) acheteurs potentiels sur le marché pour le même genre de maison dans une même tranche de prix pour le même marché, avec une marge d'erreur acceptable. Le nombre d'acheteurs potentiels par mois (la demande) est une moyenne, donc on peut dire que pour les 3 prochains mois la moyenne sera très peu affectée.

La marge d'erreur

L'utilisation des statistiques est valable que si le nombre d'éléments de l'échantillon est élevé. Dans l'exemple ci-dessus le nombre d'éléments est de 125, la marge d'erreur sera donc de $1/\sqrt{125}$ (lire 1 divisé par la racine carré de 125) le résultat est 11,2%.

Un rappel de la méthode

Si on fait une recherche pour trouver la valeur marchande d'une propriété, (la propriété "désignée" celle qu'on veut vendre), en utilisant le caractère essentiellement statistique du concept de la valeur marchande, il faut suivre les étapes suivantes :

- A) On utilise d'abord l'évaluation municipale triennale qu'on met à jour avec la date en vigueur lorsqu'on effectue le calcul de la valeur marchande.
- B) On trouve ensuite la moyenne du rapport entre le prix de vente (PV) des comparables et leur évaluation (E) qu'on applique à la propriété dont on veut trouver la valeur marchande, (la propriété désignée).
- C) On trouve aussi la moyenne du rapport entre le prix demandé (PD) et l'évaluation des propriétés comparables en vente (les compétitives) le jour où on calcule la valeur marchande et on applique ce rapport à la propriété dont on veut trouver la valeur marchande, (la propriété sujet).

On obtient donc, trois (3) valeurs, on fait ensuite la moyenne de ces trois valeurs puis on applique un pourcentage déterminé par Centris à cette valeur marchande calculée pour tenir compte de l'état du marché de la maison désignée.

À cause du **caractère essentiellement statistique du concept de valeur marchande**, alors que le prix de transaction demeure un événement isolé et circonstanciel, la valeur marchande réfère à un événement dont l'occurrence est non pas certaine, mais probable et qui, de ce fait, **ne pourra se vérifier que sur un nombre relativement grand de cas**. Là il faut se rappeler qu'on a besoin du plus grand nombre de données possible pour trouver un juste prix avec la plus petite marge d'erreur. Une trentaine minimum.

Application de la méthode

Avant de procéder à l'application de la méthode, il nous faut déterminer sur quels critères les recherches seront faites parce qu'il nous faut trouver les comparables et les maisons compétitives. Les critères sont déterminés en fonction de **certains critères de la maison désignée**, puisqu'on veut trouver des maisons semblables qu'elles soient vendues (**les comparables**) ou à vendre (**les compétitives**).

Critères de recherche

Disons que la maison compétitive est une **maison résidentielle, unifamiliale de plain-pied, isolée qui possède trois chambres à coucher (3CC), deux salles de bain (2SB), un garage (G) simple largeur**.

Votre recherche devrait être formulée de la façon suivante:

Lachenaie, unifamiliale, plain-pied (PP), CC3+, SB1+, SE1+, GARAGE 1+

A) Étape de l'évaluation municipale

Donc, à partir du compte de taxes je détermine la valeur ajustée la plus probable de la maison sujet. Par exemple, si le compte de taxe m'indique qu'au premier janvier 2013 la valeur de la propriété est de 246,200 \$ selon le Tableau #1 ci-dessous, je multiplie cette valeur par un pourcentage suggéré par MLS/Centris, selon le Tableau #2, que l'on ajuste à la date des calculs, et j'obtiens une première valeur marchande. Cette façon de faire est peut-être subjective mais ça nous donne une première valeur.

Plusieurs vous diront qu'il ne faut pas utiliser l'évaluation municipale comme valeur déterminante de la valeur marchande et ils ont raisons, sauf qu'en multipliant l'évaluation municipale triennale connue, et en la multipliant par un pourcentage suggéré par la municipalité et enregistrée dans la base de données MLS/Centris, à la date la plus proche de l'inscription, c'est suffisant pour justifier son emploi.

L'évaluation municipale est déjà calculée sur **un très grand nombre de ventes** qui ont été réalisées dans un quartier donnée. La valeur de l'évaluation municipale exécutée au 1^{er} juillet 2009 par exemple est la valeur qui apparaîtra sur l'évaluation triennale des années 2011-2012 et 2013. Il suffit d'ajuster la valeur de l'évaluation triennale jusqu'à la date la plus proche de la date où on fait l'évaluation ou l'inscription de la propriété. Ici c'est le 30 avril 2013. Le pourcentage suggéré selon le Tableau #2, étant de 118%. Le résultat de l'évaluation triennale par 118% (en avril 2013) nous donne:

La première valeur de la valeur marchande de la maison sujet, soit:
 $246,200 \$ \times 117\% = 288,054\$$

Évaluation [Retour au menu](#) ?

Rôle triennal : 2011 - 2013

	Terrain	Bâtiment	Immeuble	Valeur uniformisée	Au	Facteur comparatif	Proportion médiane
Taxable	68 600 \$	177 600 \$	246 200 \$	246 200.00 \$	2009/07/01	1.0000	100.00
Exempt	0 \$	0 \$	0 \$				
Total	68 600 \$	177 600 \$	246 200 \$				
				Mutation			
				273 282.00 \$	2013/01/01	1.1100	

Tableau #1

Statistiques MLS® par municipalité/arrondissement et genre de propriété

Lanaudière
Les Moulins

	Janvier - avril 2013								Janvier - avril 2012									
	Inscriptions		Ventes		Délai	Prix de vente *			Inscriptions		Ventes		Délai	Prix de vente *				
	Revs.	En eigene	Nombre	Volume (\$)		Moyen	Médian	V. av. (%)	V. méd. (%)	Revs.	En eigene	Nombre		Volume (\$)	Moyen	Médian	V. av. (%)	V. méd. (%)
Lachenaie (Terrebonne)	446	408	192	42 234 489	97				468	381	208	52 894 218	74					
Unifamiliale	284	234	118	31 943 888	83	304 636	294 500	96	118	276	188	41 518 400	64	285 740	289 900	97	117	
Maison de plain-pied	182	91	49	12 547 900	82	768 000	340 500	96	138	118	62	15 799 000	54	254 623	241 000	96	116	
Maison à étage	129	137	59	20 268 000	88	345 234	136 000	97	117	151	146	96	31 528 200	71	338 150	315 000	97	118
Maison à paliers multiples	24	16	7	1 940 000	57	228 143	272 000	97	124	31	16	64	2 318 200	50	279 671	265 000	97	114
Maison à un étage et deux	5	1	1	1 604 000	65	161 333	346 000	96	120	4	1	2	565 000	54	242 500	282 500	98	106
Maison mobile	2	0	0	0	0	0	0	0	1	2	2	129 000	100	90 000	60 000	88	100	

Tableau #2

B) Étape de la moyenne des rapports (PV/E), les prix de ventes (PV) et les évaluations (E) pour chaque comparables

Ensuite je recherche toutes les comparables de ce quartier ou cette région, depuis une période raisonnable de temps (6 ou 12 mois). Je conserve toutes les propriétés qui répondent à mes critères de recherche. Dans le présent cas les critères sont : **maison résidentielle, unifamiliale de plain-pied, isolée qui possède trois chambres à couche (3CC), deux salles de bain (2SB), un garage (G) simple largeur. On peut changer les 2SB par 1SB + 1SE.**

Tableau #3

Prix minimum	207 000 \$	Prix maximum	460 000 \$	Volume	11 013 400 \$	Prix moyen	305 928 \$	Prix médian	270 000 \$	Nbre jrs moyen	93		
No Centris®	ST	Mun./Arr.	Adresse	Prix	Prix loc.	GP	TB	Pces	CAC	SDB/SE	F-P	P	G
10611228	VE	Lachenaie	1192 Rue O'Diana	207 000 \$		PP	ISO	9	2+1	2+0	O	O	O
9554510	VE	Lachenaie	1479 Rue Dumont	222 500 \$		PP	ISO	10	3+2	2+0	N	O	O
8763945	VE	Lachenaie	310 Rue Lepage	225 000 \$		PP	ISO	7	2+1	2+0	O	O	O
8756934	VE	Lachenaie	483 Rue des Érables	228 000 \$		PP	ISO	7	3+0	2+0	N	O	O
8762463	VE	Lachenaie	1790 Rue Urbain-Chartrand	230 000 \$		PP	ISO	8	2+1	2+0	O	N	O
10702471	VE	Lachenaie	859 Rue Livéville	232 000 \$		PP	ISO	8	1+3	2+0	O	N	O
10098346	VE	Lachenaie	343 Rue Barrette	233 500 \$		PP	ISO	7	2+1	2+0	N	O	O
10914934	VE	Lachenaie	459 Rue des Ouillets	234 000 \$		PP	ISO	6	2+1	2+0	N	O	O
10682261	VE	Lachenaie	401 Rue Chantal	242 000 \$		PP	ISO	11	3+0	2+0	O	O	O
10513318	VE	Lachenaie	239 Rue Varin	244 900 \$		PP	ISO	10	2+1	2+0	N	O	O
9093748	VE	Lachenaie	544 Rue François-Resout	250 000 \$		PP	ISO	11	2+1	2+0	O	O	O
10977421	VE	Lachenaie	1228 Rue O'Diana	254 000 \$		PP	ISO	11	2+2	2+0	N	N	O
8752678	VE	Lachenaie	1890 Rue Coulombe	256 000 \$		PP	ISO	9	3+0	2+0	O	O	O
8730928	VE	Lachenaie	1361 Rue des Censeurs	256 500 \$		PP	ISO	11	2+1	2+0	O	O	O
8741502	VE	Lachenaie	1375 Rue Dollard	258 000 \$		PP	ISO	11	2+2	2+0	O	O	O
8622826	VE	Lachenaie	859 Rue de Brossac	268 000 \$		PP	ISO	11	2+1	2+0	O	O	O
10690335	VE	Lachenaie	4289 Rue Fafard	269 000 \$		PP	ISO	12	4+1	2+0	O	N	O
10902376	VE	Lachenaie	636 Rue de Châteauneuf	270 000 \$		PP	ISO	10	3+2	2+0	O	O	O
9832909	VE	Lachenaie	2749 Rue Maurice	270 000 \$		PP	ISO	13	3+1	2+0	N	N	O
10056138	VE	Lachenaie	133 Carré du Marais	302 000 \$		PP	ISO	8	2+2	2+0	N	O	O
8723064	VE	Lachenaie	3257 Ch. St-Charles	315 000 \$		PP	ISO	11	2+2	2+0	N	N	O
9494766	VE	Lachenaie	4497 Boul. Pierre-Le Gardeur	319 000 \$		PP	ISO	8	2+1	2+0	O	O	O
8706688	VE	Lachenaie	274 Rue Thérèse	322 000 \$		PP	ISO	11	3+3	2+0	N	N	O
10451928	VE	Lachenaie	16 Rue Margaux	345 000 \$		PP	ISO	9	2+1	2+0	O	N	O
8743704	VE	Lachenaie	1180 Rue de Vénus	350 000 \$		PP	ISO	10	3+1	2+0	N	N	O
9237346	VE	Lachenaie	2353 Rue de l'Île-des-Lys	355 000 \$		PP	ISO	9	2+2	2+0	O	N	O
8682456	VE	Lachenaie	816 Rue de la Maricougan	360 000 \$		PP	ISO	8	2+2	2+0	N	N	O
10832202	VE	Lachenaie	100 Place Verreau	363 000 \$		PP	ISO	13	2+2	2+0	O	N	O

Prix minimum	207 000 \$	Prix maximum	460 000 \$	Volume	11 013 400 \$	Prix moyen	305 928 \$	Prix médian	270 000 \$	Nbre jrs moyen	93		
No Centris®	ST	Mun./Arr.	Adresse	Prix	Prix loc.	GP	TB	Pces	CAC	SDB/SE	F-P	P	G
8669307	VE	Lachenaie	891 Rue de la Portneuf	375 000 \$		PP	ISO	12	3+2	2+1	N	O	O
9449182	VE	Lachenaie	819 Rue de la Portneuf	380 000 \$		PP	ISO	12	3+2	2+0	O	O	O
10452087	VE	Lachenaie	155 Rue Margaux	390 000 \$		PP	ISO	9	2+1	2+0	O	N	O
8702602	VE	Lachenaie	44 Rue Jacques-Dupras	413 000 \$		PP	ISO	13	3+1	2+1	O	O	O
8639081	VE	Lachenaie	797 Rue de la Portneuf	425 000 \$		PP	ISO	14	3+1	2+0	N	O	O
8733812	VE	Lachenaie	733 Ch. du Coteau	429 000 \$		PP	ISO	9	2+2	2+0	O	N	O
8748096	VE	Lachenaie	244 Rue de la Matamec	460 000 \$		PP	ISO	8	1+2	2+1	O	N	O
9210280	VE	Lachenaie	179 Rue Rémi-Meurier	460 000 \$		PP	ISO	11	2+2	2+0	O	N	O

Tableau #3 (suite)

Au moment de faire le rapport du prix de vente des comparables avec l'évaluation de chacune des propriétés j'élimine celles qui ne sont pas identifiées correctement (maison à un étage et demie n'est pas une maison à étages), j'élimine aussi les reprises où les ventes à 1\$, les transferts par voie successorale, etc.

Calculs : 246,200 \$ x 1.18 = **290,516 \$** Voici la 2^e valeur de la valeur marchande.

C) Étape de la moyenne des rapports (PD/E), les prix demandés des compétitives (PD) et les évaluations des compétitives (E) pour chaque compétitives

Je choisis mes compétitives dans le même quartier que mon sujet avec les mêmes critères de recherche; le nombre de chambres à coucher (3CC) et de salles de bain (2SB), le garage (G) pour toutes les compétitives semblables à ma propriété désignée. Je calcule ensuite la moyenne du rapport entre le prix demandé (PD) et l'évaluation (E) de chacune des maisons compétitives de ce groupe de maisons en prenant soin d'enlever les reprises de finance, les ventes à 1\$, les transferts par voie successorale et ainsi de suite.

Prix minimum	255 000 \$	Prix maximum	589 900 \$	Volume	8 124 800 \$	Prix moyen	353 252 \$	Prix médian	349 900 \$				
No Centris®	ST	Mun./Arr.	Adresse	Prix	Prix loc.	GP	TB	Poes	CAC	\$DB/\$E	F-P	P	G
10812111	EV	Lachenaie	2634 Ch. St-Charles	255 000 \$		PP	ISO	8	2+1	2+0	N	O	O
9458498	EV	Lachenaie	898 Rue Léveillé	259 900 \$		PP	ISO	12	3+1	2+0	O	N	O
10977530	EV	Lachenaie	1371 Rue des Chênes	264 000 \$		PP	ISO	9	2+2	2+0	N	N	O
10957350	EV	Lachenaie	200 Rue Cantin	269 900 \$		PP	ISO	8	3+1	2+0	O	O	O
10249392	EV	Lachenaie	4300 Rue des Fleurs	285 000 \$		PP	ISO	10	2+2	2+0	O	O	O
10406829	EV	Lachenaie	477 Rue du Poitou	289 900 \$		PP	ISO	14	3+1	2+0	O	N	O
10489882	EV	Lachenaie	923 Rue Pierre-Paul	299 000 \$		PP	ISO	8	3+1	2+0	O	N	O
9338274	EV	Lachenaie	175 Rue du Bassin	314 900 \$		PP	ISO	11	2+2	2+0	N	O	O
9288805	EV	Lachenaie	413 Rue de l'Île-de-Mai	324 900 \$		PP	ISO	9	2+1	2+0	O	O	O
10575378 (PAC 2013-05-24)	EV	Lachenaie	289 Rue de l'Estran	325 000 \$		PP	ISO	12	2+2	2+0	N	O	O
9884526	EV	Lachenaie	120 Rue de la Canardière	349 900 \$		PP	ISO	13	1+4	2+0	N	O	O
10337200	EV	Lachenaie	491 Rue Hervieux	349 900 \$		PP	ISO	10	2+2	2+0	O	O	O
9567532	EV	Lachenaie	163 Rue du Beaujolais	355 000 \$		PP	ISO	6	2+1	3+1	O	O	O
9050245	EV	Lachenaie	451 Av. des Grands-Prés	359 000 \$		PP	ISO	7	2+1	2+0	O	N	O
10503076	EV	Lachenaie	1432 Rue de Chenonceaux	378 800 \$		PP	ISO	13	1+4	2+0	O	N	O
10508860	EV	Lachenaie	900 Rue de la Nipissis	379 000 \$		PP	ISO	13	2+2	2+1	O	N	O
9485735	EV	Lachenaie	2721 Ch. St-Charles	379 000 \$		PP	ISO	10	1+2	2+0	O	O	O
9117003	EV	Lachenaie	885 Rue de l'Escuminac	389 000 \$		PP	ISO	14	3+2	2+1	O	O	O
9937515	EV	Lachenaie	262 Rue des Méandres	399 000 \$		PP	ISO	8	2+1	2+0	N	O	O
10943707	EV	Lachenaie	767 Rue du Gouffre	419 000 \$		PP	ISO	10	3+2	2+0	O	N	O
10496489	EV	Lachenaie	153 Rue du Calvados	439 900 \$		PP	ISO	12	2+2	2+0	O	O	O
10534472	EV	Lachenaie	160 Rue de St-Émilien	449 900 \$		PP	ISO	8	2+2	2+0	N	O	O
9194542	EV	Lachenaie	1735 Rue Charles-Aubert	589 900 \$		PP	ISO	8	3+4	3+0	N	N	O

Tableau #4

Au moment de faire le rapport du prix demandés des compétitives avec l'évaluation de chacune des propriétés j'élimine celles qui ne sont pas identifiées correctement (maison à un étage et demie n'est pas une maison à étages), j'élimine aussi les reprises où les ventes à 1\$, les transferts par voie successorale etc.

Calculs : 246,200 \$ x 1.24 = **305,288\$** Voici la 3^e valeur de la valeur marchande

Note: Vous trouverez en Appendice 1 les calculs effectués sur les moyennes des rapports de l'étape B et de l'étape C

Détermination de la valeur marchande (VM)

Maintenant on met tout cela ensemble. Prenez la valeur ajustée du compte de taxes **322,470 \$**, plus la valeur du rapport des comparables vendues et leur évaluation **322,473 \$**, plus la valeur du rapport des compétitives et leur évaluation **338,870 \$**. On additionne le tout et on divise par trois et vous venez d'obtenir la valeur marchande (VM) de votre sujet.

$$\frac{(288,054 \$ + 290,516 \$ + 305,288 \$)}{3} = \frac{(883,813 \$)}{3} = 294,604 \$$$

Note 1: La valeur marchande réfère à un événement dont l'occurrence est non pas certaine, mais probable

Connaissant la valeur marchande comme étant 294,600 (arrondie) il nous reste à appliquer les règles du marché.

Une de ces règles nous indique que si la maison désignée est dans un marché d'acheteurs (ce qui est notre cas ici) alors la juste valeur marchande (JVM) devrait être juste un peu plus basse que le minimum de la valeur marchande (VM). Hors, Centris nous indique que les maisons vendues dans l'année se terminant au 30 avril 2013 l'ont été à 97% du prix demandé. Ainsi le minimum de la valeur marchande (VM) = 294,604 doit être multiplié par 97% afin de nous donner une juste valeur marchande à 286,735 \$ ou 287,000 \$ (arrondi)

Note 2: On peut définir la "**valeur marchande**" d'un bien comme... .. le prix de transaction le plus probable auquel en arriveront un acheteur et un vendeur

Les avantages de cette méthode

Je sais que c'est une façon peu orthodoxe de calculer la valeur marchande, mais c'est une façon de faire qui va tenir la route devant n'importe quelles objections de vos clients, des autres courtiers, et plus important encore devant l'évaluateur professionnel. **Plus encore, cette méthode vous protège contre la détermination accidentelle d'un prix surévalué ou d'un prix sous-évalué.** Plus encore, cette méthode démontrera que vous savez de quoi vous parlez et vous serez considéré comme une autorité en la matière par vos clients. Si jamais un autre courtier laisse planer un doute sur votre manipulation possible des données, il sera rassuré quand il verra que vous avez utilisé toutes les comparables possibles et toutes les compétitives possibles pour arriver à votre gamme de prix. Rien ne sera plus juste que cette méthode que l'évaluation fait par un évaluateur professionnel.

APPENDICE 1

Étape B sur la moyenne des rapports (PV/E) entre les prix de ventes (PV) et les évaluations (E) pour chacune des propriétés comparables

MLS #10098346	233,500 \$	/216,117 \$	= 1.08	OK
MLS # 8622826	268,000 \$	/227,700 \$	= 1.18	OK
MLS # 8730928	256,500 \$	/203,100 \$	= 1.26	OK
MLS #10682261	242,000 \$	/209,700 \$	= 1.15	OK
MLS #10902376	276,000 \$	/266,100 \$	= 1.04	Paliers multiples OK
MLS # 8733812	429,000 \$	/354,800 \$	= 1.21	Condos OK
MLS # 8752678	256,000 \$	/190,600 \$	= 1.34	OK
MLS # 8741502	258,000 \$	/256,600 \$	= 1.01	OK
MLS # 9554510	222,500 \$	/222,500 \$	= 1.01	OK
MLS # 8756934	228,000 \$	/221,000 \$	= 1.03	OK
MLS #10690335	269,000 \$	/283,000 \$	= 0.95	Paliers multiples OK
MLS # 9093748	250,000 \$	/227,800 \$	= 1.10	OK
MLS # 9237346	355,000 \$	/275,300 \$	= 1.29	OK
MLS # 8702902	413,000 \$	/410,500 \$	= 1.01	Maison à étages
MLS # 8763945	225,000 \$	/200,800 \$	= 1.12	Reprise
MLS #10702471	232,000 \$	/206,600 \$	= 1.12	OK
MLS # 8682456	360,000 \$	/287,000 \$	= 1.25	OK
MLS #10056138	302,000 \$	/278,000 \$	= 1.09	OK
MLS #10451928	345,000 \$	/298,300 \$	= 1.16	OK
MLS #10452087	390,000 \$	/281,500 \$	= 1.39	OK
MLS # 8748096	460,000 \$	/352,800 \$	= 1.30	OK
MLS # 9832909	270,000 \$	/244,300 \$	= 1.11	Paliers multiples

MLS #10611228	207,000 \$/203,600 \$	= 1.02	OK
MLS #10977421	254,000 \$/206,700 \$	= 1.23	OK
MLS #10914934	234,000 \$/179,700 \$	= 1.30	OK
MLS # 9494766	319,000 \$/297,300 \$	= 1.07	OK
MLS # 8639061	425,000 \$/267,900 \$	= 1.59	OK
MLS # 9449182	380,000 \$/293,000 \$	= 1.30	OK
MLS # 8669307	375,000 \$/299,100 \$	= 1.25	OK
MLS # 9210260	460,000 \$/380,800 \$	= 1.21	OK PM VÉRIFIÉE
MLS # 8723064	315,000 \$/212,800 \$	= 1.48	OK
MLS # 8706688	322,000 \$/288,700 \$	= 1.16	OK
MLS # 8762463	230,000 \$/178,700 \$	= 1.29	OK
MLS #10513318	244,900 \$/210,100 \$	= 1.17	PALIER MULTIPLES OK
MLS # 8743704	350,000 \$/313,100 \$	= 1.12	OK
MLS #10832202	363,000 \$/353,200 \$	= 1.03	OK

TOTAL : 32,00/27 =1.18

Calculs : 246,200 \$ x 1.18= **290,516 \$** Voici la 2^e valeur de la valeur marchande.

Étape C sur la moyenne des rapports (PD) entre les prix demandés (PD) et les évaluations (E) pour chacune des compétitives

MLS #10612111	255,000 \$/235,400 \$	= 1.08	Maison jumelée
MLS # 9458496	259,900 \$/226,600 \$	= 1.15	OK
MLS #10977530	264,000 \$/161,800 \$	= 1.63	OK COMPLÈTEMENT RÉNOVÉE
MLS #10957350	269,900 \$/234,100 \$	= 1.15	OK
MLS #10249392	285,000 \$/243,300 \$	= 1.17	OK PM?
MLS #10406829	289,900 \$/255,400 \$	= 1.14	OK

MLS #10489882	299,000 \$/266,800 \$	= 1.12	OK
MLS # 9338274	314,900 \$/223,600 \$	= 1.41	OK
MLS # 9286805	324,900 \$/266,900 \$	= 1.22	OK
MLS #10575378	325,000 \$/246,200 \$	= 1.32	Maison sujet
MLS # 9884526	349,900 \$/283,800 \$	= 1.23	OK
MLS #10337200	349,900 \$/214,700 \$	= 1.63	OK COMPLETEMENT RÉNOVÉE
MLS # 9567532	355,000 \$/316,500 \$	= 1.12	OK
MLS # 9050245	359,000 \$/274,200 \$	= 1.31	OK
MLS #10503076	378,800 \$/325,200 \$	= 1.17	OK
MLS #10508660	379,000 \$/287,100 \$	= 1.32	OK
MLS # 9465735	379,000 \$/324,600 \$	= 1.17	OK
MLS # 9117003	389,000 \$/325,700 \$	= 1.19	OK
MLS # 9937515	399,000 \$/310,100 \$	= 1.29	OK
MLS #10943707	419,000 \$/265,500 \$	= 1.58	OK
MLS #10496469	439,900 \$/319,900 \$	= 1.38	OK
MLS #10534472	449,900 \$/320,400 \$	= 1.40	OK
MLS # 9194542	589,900 \$/389,900 \$	= 1.51	OK ? AVEC LUCARNE, À VÉRIFIÉE


TOTAL : 22.26/18 = 1.24

Calculs : 246,200 \$ x 1.24 = **305,288 \$** Voici la 3^e valeur de la valeur marchande

Une production de: Info-Immobilier-Rive-Nord (IIRN), par Michel Brien.

Adresse courriel : Info@info-immobilier-rive-nord.com Tél: (450) 932-1267

Au moment où ce document a été réalisé, Michel Brien était propriétaire du site web <http://info-immobilier-rive-nord.com> dédié à l'information, à titre de courtier immobilier n.l. et blogueur sur le site <http://info-immobilier-rive-nord.com/category/bloque/>



Si vous pensez vendre ou acheter une maison sur la Rive-Nord du Grand Montréal laissez-moi un message tél., au no. ci-dessus ou par courriel à : info@info-immobilier-rive-nord.com et je me ferai un grand plaisir de vous informer comment établir le prix d'une propriété selon l'Offre et la Demande afin d'avoir une transaction équitable.

Cela signifie que l'acheteur ne paie pas plus que la juste valeur marchande (JVM) et le vendeur n'obtient pas moins que la juste valeur marchande (JVM).

À ce prix la transaction est équitable pour l'acheteur et le vendeur.

Michel Brien, courtier immobilier n.l. est stratège, formateur immobilier et détenteur d'un certificat QSC (Qualité de Service à la Clientèle) de la Chambre Immobilière du Grand Montréal

Info-Immobilier-Rive-Nord (IIRN) produit plusieurs dossiers et articles à l'intention de toutes les personnes intéressées par l'immobilier et surtout l'immobilier résidentiel de la Rive-Nord du Grand Montréal. Profitez-en pour visiter les différentes sections du site. Je vous rappelle qu'il y a plus de 100 sujets de toutes sortes sur l'immobilier, traités dans la **Section InfoMaison** et tout autant dans la section du **p'tit matin**

Vous pouvez consulter la précieuse documentation sur l'immobilier résidentielle de la Rive-Nord, en cliquant sur le logo du réseau social de votre choix pour nous suivre.



Prenez connaissance de toute l'information que peut vous apporter info-immobilier-rive-nord en consultant **À PROPOS** sur notre page d'accueil c'est le document no:

[Cliquez sur le lien suivant](#)

[IIRN-02 EN DATE DU 1 JUIN 2016](#)

**LE CENTRE DE L'INFORMATION
SUR L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL DE LA RIVE-NORD**