

ANALYSE DES COMPARABLES

L'analyse du marché est une considération importante dans la détermination de la valeur marchande d'une propriété tout simplement à cause du principe de substitution. Ce principe veut qu'un acheteur potentiel ne paie pas plus pour une propriété que ce qu'il paierait pour une autre propriété similaire. Voici un exemple d'une analyse de ventes comparables. [Cliquer ici pour obtenir une grille d'analyse en blanc](#)

EXEMPLE D'UNE ANALYSE DES VENTES COMPARABLES

DATE : 1er juin 2000

SECTEUR: Boucherville



Adresse	123 rue Marcel Propriété sujet	345 rue Marcel	456 rue Claude	789 rue Denise	896 rue Jean
Date de vente		03-03-00	01-05-00	06-02-00	15-01-00
Prix de vente		139 500 \$	120 000 \$	129 000 \$	132 000 \$
Superficie du terrain (pi car)	8 500	8 500	11 900	10 000	8 900
Superficie du bâtiment (pi car)	1 123	1 354	1 148	1 330	1 277
\$/pi car de bâtiment		103,03 \$	104,53 \$	96,99 \$	103,37 \$
Nombre de chambres	3	4+1	3	3+1	3+1
Garage	simple	simple	non	simple	simple
Foyer	oui	oui	non	oui	oui
Chauffage central	non	oui	oui	oui	oui
Thermopompe	non	oui	oui	oui	oui
Sous-sol fini	oui	oui	oui	oui	oui
Infrastructures payées	oui	oui	oui	oui	oui
Conditions générales	Bonne	Bonne	Bonne	Inférieure	clôturé
Localisation	coin Berand	coin Berand	moins passant moins bruyant	moins passant moins bruyant	près Sherbrooke
Commentaires	Cuisine refaite Plancher en lattes de bois Ch. bain à refaire en partie	Cuisine ok Plancher en parqueterie Ch. bain ok	Cuisine refaite Plancher en tapis ok Ch. bain refaite	Cuisine à refaire Plancher à changer Ch. bain à refaire	Cuisine ok Plancher en parqueterie Ch. bain ok
Ajustement vers le sujet					
Grandeur maison		-18 000 \$	0 \$	-18 000 \$	-8 000 \$
Grandeur terrain		0 \$	-5 000 \$	-2 500 \$	0 \$
Thermopompe et syst. central		-3 000 \$	-3 000 \$	-3 000 \$	-3 000 \$
Foyer		0 \$	2 500 \$	0 \$	0 \$
Garage		0 \$	7 500 \$	0 \$	0 \$
Condition générale		0 \$	0 \$	15 000 \$	0 \$
Localisation		0 \$	-2 000 \$	-2 000 \$	-1 000 \$
Ajustement		-21 000 \$	0 \$	-10 500 \$	-12 000 \$
Valeur du sujet		118 500 \$	120 000 \$	118 500 \$	120 000 \$
Valeur moyenne arrondie:		119 000 \$			

Note: Ajustements

- 1- Grandeur de maison: prix de vente moyen de 100\$ par pi car. de bâtiment. Donc 200 pi car. de différence x 90\$/pi car. = 18 000\$
- 2- Grandeur de terrain: terrain excédentaire à 3 \$ / pi car.
- 3- Thermopompe et chauffage central: ajustement de 3 000 \$ par rapport à du chauffage électrique.
- 4- Foyer : Ajustement de 3 000 \$, valeur contributive estimée
- 5- Garage: Valeur contributive estimée est de 7 500 \$
- 6- Condition générale: ajuster les travaux à faire ou faits dans les comparables, requiert un minimum de connaissance des coûts.
- 7- Localisation: ajustement subjectif, disons un croissant fermé versus un coin de rue passant.

Éléments importants à considérer:

Superficie du terrain (pi car): voir le rôle d'évaluation de la CUM ou appeler à la ville
Superficie du bâtiment (pi car): mesurer sur place

Nombre de chambres:

Garage

Foyer: regarder dehors si une ou deux cheminées

Chauffage central: enquêter

Thermopompe: regarder dehors en général ou enquêter

Sous-sol fini: enquêter

Infrastructures payés: se renseigner à la ville, influence les taxes

Conditions générales:

-Fenêtres refaites

-Cuisine refaite

-Chambre de bain refaite

-Revêtement de plancher en bonne condition

Localisation

