Présentation statistique des données du rôle

Village d'AYER’S CLIFF

Rôle triennal d'évaluation 2022-2023-2024

Date de référence : 1er juillet 2020

Le 22 septembre 2021

JP CADRIN
et associés
évaluateurs agréés

COMPÉTENCE ENGAGEMENT SERVICE PERSONNALISÉ

OBJECTIF

Représenter la valeur réelle des propriétés, en équilibre avec le marché immobilier, par rapport aux autres immeubles sur le territoire.

L'ÉQUILIBRATION DU RÔLE D'ÉVALUATION

1 - Diviser la ville en différents secteurs

- Services d'aqueduc et d'égout
- Zonage municipal
- Localisation
- Accessibilité
- Topographie

2 - Analyse des transactions dans leur milieu (par unité de voisinage)

- Ventes de terrains vacants
- Ventes de propriétés construites

3 - Application des facteurs observés aux ventes

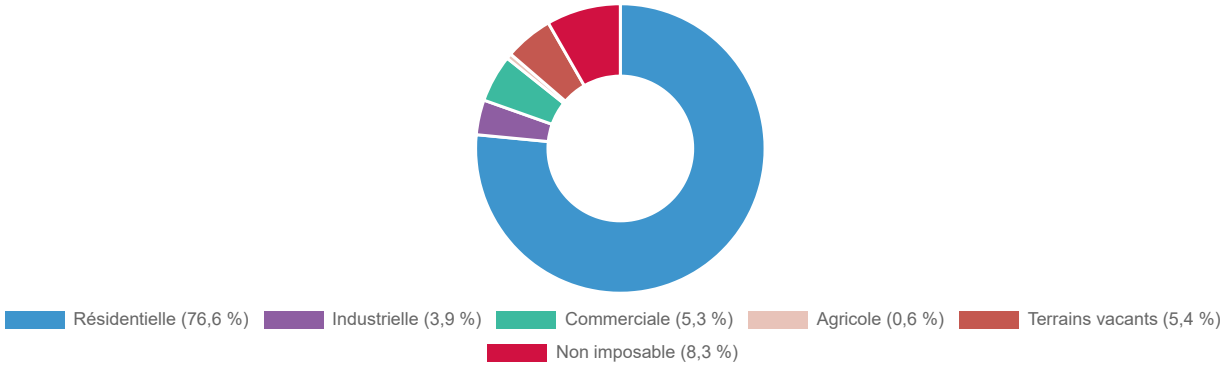
4 - Comparaison des résultats (valeur versus prix payé)

- Pour les terrains
- Pour l'ensemble des propriétés

5 - Même exercice pour l'ensemble des propriétés de la ville

Données comparatives pour l'ensemble du territoire

Utilisation	Nombre d'unités	Répartition ($)	Répartition (%)
Résidentielle	590	210 155 200 $	76,6 %
Industrielle	8	10 580 500 $	3,9 %
Commerciale	46	14 643 700 $	5,3 %
Agricole	4	1 581 100 $	0,6 %
Terrains vacants	122	14 696 000 $	5,4 %
Non imposable	47	22 753 600 $	8,3 %
Total	**817**	**274 410 100 $**	**100 %**



Données comparatives

Entre le rôle actuel (Sept 2021) et le nouveau rôle

En fonction de l'utilisation

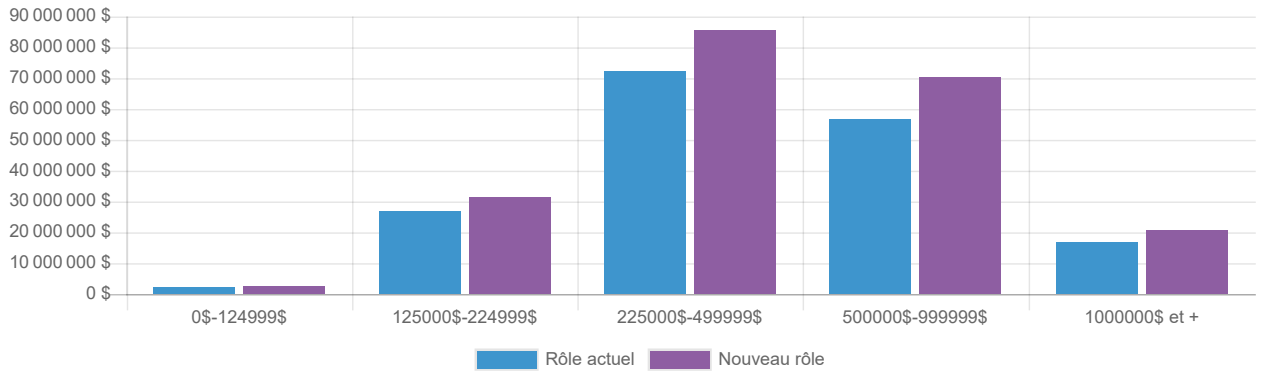
Utilisation	Nombre d'unités	Rôle actuel	Nouveau rôle	Variation ($)	Variation (%)
Résidentielle	590	174 441 700 $	210 155 200 $	35 713 500 $	20.5 %
Industrielle	8	10 137 800 $	10 580 500 $	442 700 $	4.4 %
Commerciale	46	13 268 900 $	14 643 700 $	1 374 800 $	10.4 %
Agricole	4	1 103 900 $	1 581 100 $	477 200 $	43.2 %
Terrains vacants	122	10 516 900 $	14 696 000 $	4 179 100 $	39.7 %
Non imposable	47	20 154 600 $	22 753 600 $	2 599 000 $	12.9 %
Total	**817**	**229 623 800 $**	**274 410 100 $**	**44 786 300 $**	**19.5 %**

Données comparatives

Entre le rôle actuel (Sept 2021) et le nouveau rôle

En fonction des valeurs résidentielles imposables

Valeur entre	Nombre d'unités	Rôle actuel	Nouveau rôle	Variation ($)	Variation (%)
0-124999	27	2 089 600 $	2 424 700 $	335 100 $	16.0 %
125000-224999	177	26 811 900 $	31 387 500 $	4 575 600 $	17.1 %
225000-499999	266	72 295 300 $	85 349 800 $	13 054 500 $	18.1 %
500000-999999	103	56 696 600 $	70 260 500 $	13 563 900 $	23.9 %
1000000$ et +	17	16 548 300 $	20 732 700 $	4 184 400 $	25.3 %
Total	**590**	**174 441 700 $**	**210 155 200 $**	**35 713 500 $**	**20.5 %**

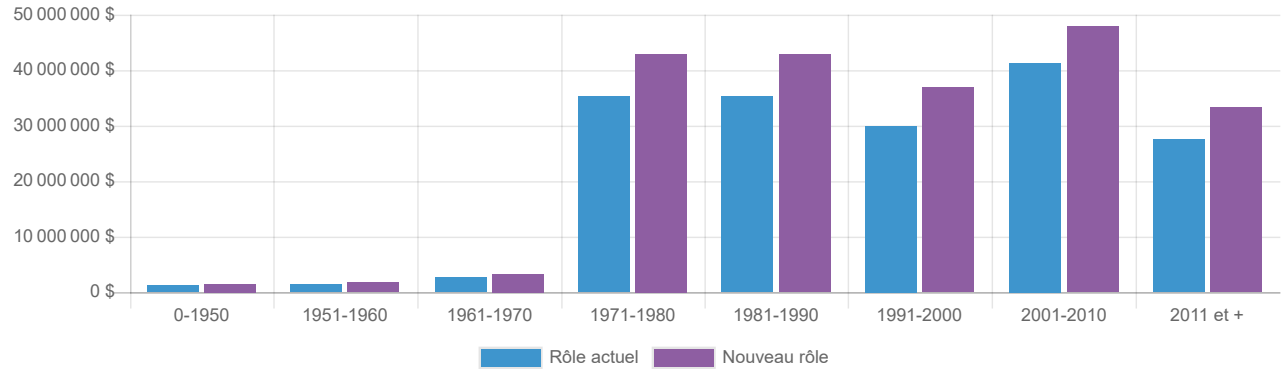


Données comparatives

Entre le rôle actuel (Sept 2021) et le nouveau rôle

En fonction des âges apparents des propriétés résidentielles

Âge apparent	Nombre d'unités	Rôle actuel	Nouveau rôle	Variation ($)	Variation (%)
0-1950	12	1 165 900 $	1 469 500 $	303 600 $	26.0 %
1951-1960	6	1 434 000 $	1 768 900 $	334 900 $	23.4 %
1961-1970	15	2 661 700 $	3 252 900 $	591 200 $	22.2 %
1971-1980	169	35 187 000 $	42 909 400 $	7 722 400 $	21.9 %
1981-1990	133	35 218 500 $	42 776 500 $	7 558 000 $	21.5 %
1991-2000	91	29 953 700 $	36 831 100 $	6 877 400 $	23.0 %
2001-2010	107	41 274 000 $	47 903 800 $	6 629 800 $	16.1 %
2011 et +	57	27 546 900 $	33 243 100 $	5 696 200 $	20.7 %
Total	**590**	**174 441 700 $**	**210 155 200 $**	**35 713 500 $**	**20.5 %**



Données comparatives

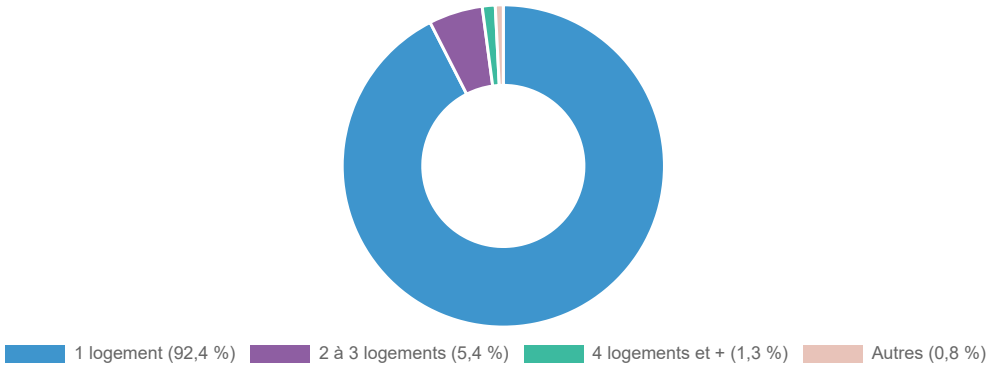
Entre le rôle actuel (Sept 2021) et le nouveau rôle

En fonction du nombre de logements

Utilisation	Nombre d'unités	Rôle actuel	Nouveau rôle	Variation ($)	Variation (%)
1 logement	541	160 999 300 $	194 173 400 $	33 174 100 $	20.6 %
2 à 3 logements	34	9 387 900 $	11 390 100 $	2 002 200 $	21.3 %
4 logements et +	7	2 467 500 $	2 810 100 $	342 600 $	13.9 %
Autres	8	1 587 000 $	1 781 600 $	194 600 $	12.3 %
Total	**590**	**174 441 700 $**	**210 155 200 $**	**35 713 500 $**	**20.5 %**

Répartition et moyenne de la valeur foncière imposable en fonction du nombre de logements

Utilisation	Nombre d'unités	Répartition ($)	Répartition (%)	Moyenne par dossier
1 logement	541	194 173 400 $	92,4 %	358 916 $
2 à 3 logements	34	11 390 100 $	5,4 %	335 003 $
4 logements et +	7	2 810 100 $	1,3 %	401 443 $
Autres	8	1 781 600 $	0,8 %	222 700 $
Total	**590**	**210 155 200 $**	**100 %**	**356 195 $**



Assiettes d'application des taux de la taxe foncière générale

Catégorie	Variation(%)	Répartition(%)	Rôle actuel	Nouveau rôle
Non résidentiel	10.4 %	5.8 %	13 268 900 $	14 643 700 $
Industriel	4.4 %	4.2 %	10 137 800 $	10 580 500 $
Agricole	43.2 %	0.6 %	1 103 900 $	1 581 100 $
Terrains vagues desservis	0 %	0.0 %	0 $	0 $
6 logements ou plus	18.6 %	0.4 %	891 300 $	1 057 400 $
Résiduel	21.6 %	88.9 %	184 067 300 $	223 793 800 $