

# Triennial Valuation Roll

2023-2024-2025

Public Information Session  
October 13, 2022 @ 7PM

## What you will learn

- What is the assessment roll?
- What is new for this assessment roll?
- What is the Island-wide increase?
- When do the new valuations take effect?
- How does Côte Saint-Luc compare to other cities on the Island?
  - Côte Saint-Luc - increases by category

# Agenda

3

- How do I find my new property valuation?  
<https://servicesenligne2.ville.montreal.qc.ca/sel/evalweb>
- How was the valuation determined?
- How do I contest the new valuation?
- Does a higher valuation mean higher taxes?
- How is my property tax bill determined?
- How can the City help?
- Question Period

# What is the assessment roll?

4

- The assessment roll indicates the value of all properties on the Island of Montreal
- The value of each property is assessed by the Evaluation Services of the Agglomeration of Montreal
- The valuation roll is prepared and deposited every three years

# What is new for this assessment roll?

5

- Application forms for review of the real estate assessment roll are available online and the application process can also be submitted online.
- The notice of property assessment form that will be mailed by the City of Côte Saint-Luc will be slightly different than previous rolls.

# What is the Island-wide increase?

6



The values of **502,789** properties were assessed



The total value on the Island of Montreal is **\$526.3 billion**

The average increase Island-wide is **32.4%** compared to the previous roll (2020-2021-2022)

# When do the new valuations take effect?

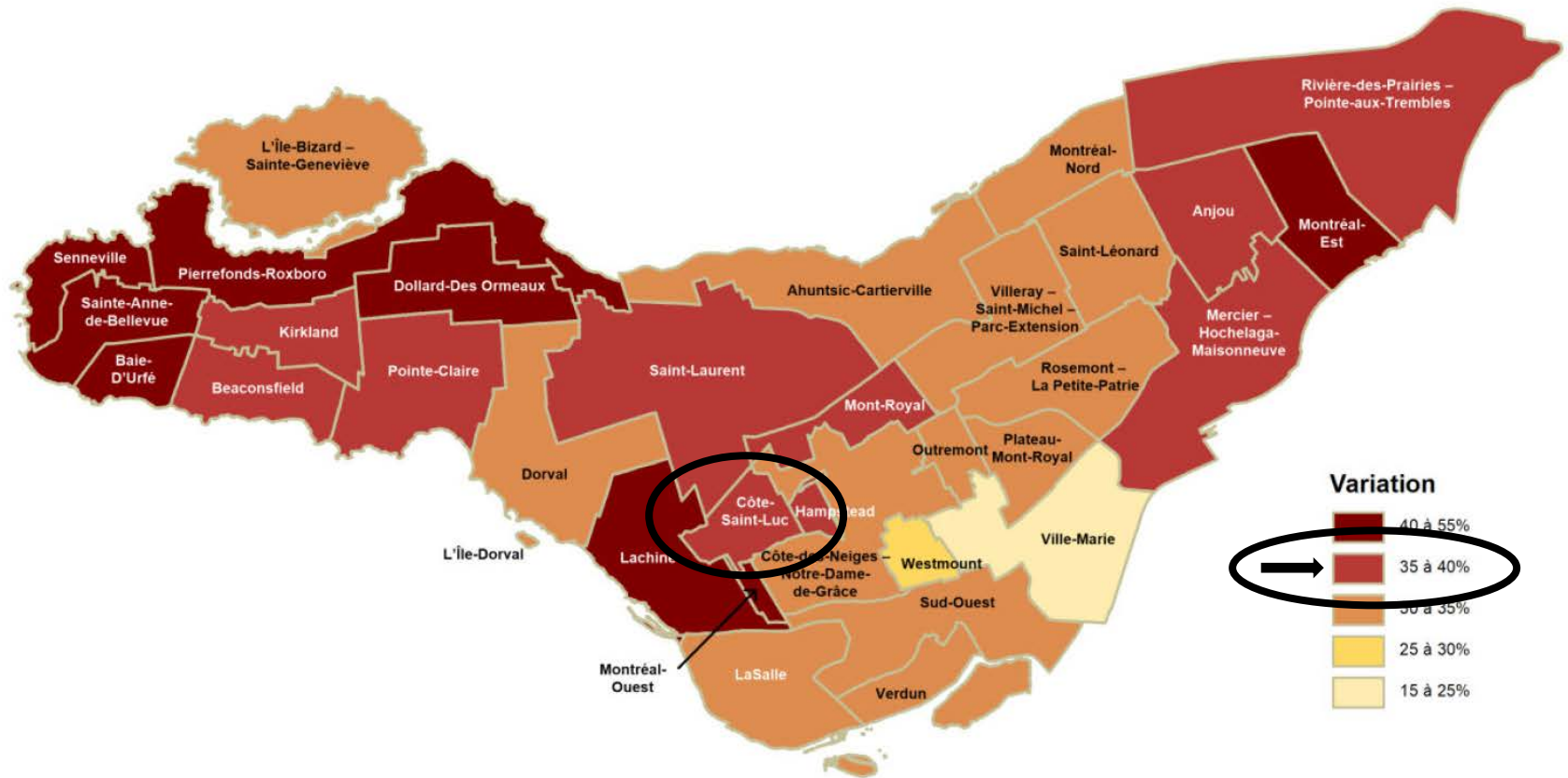
7

- The new assessment roll comes into force as of January 1, 2023
- These valuations will be the basis for the property tax (and school taxes) for 2023, 2024 and 2025
- The value recorded for your property reflects its market value as of July 1, 2021

NB: The market value is defined as the most probable selling price in a free and open market

# Valuation increases across the Island

8





# How Côte Saint-Luc compares to other cities on the Island

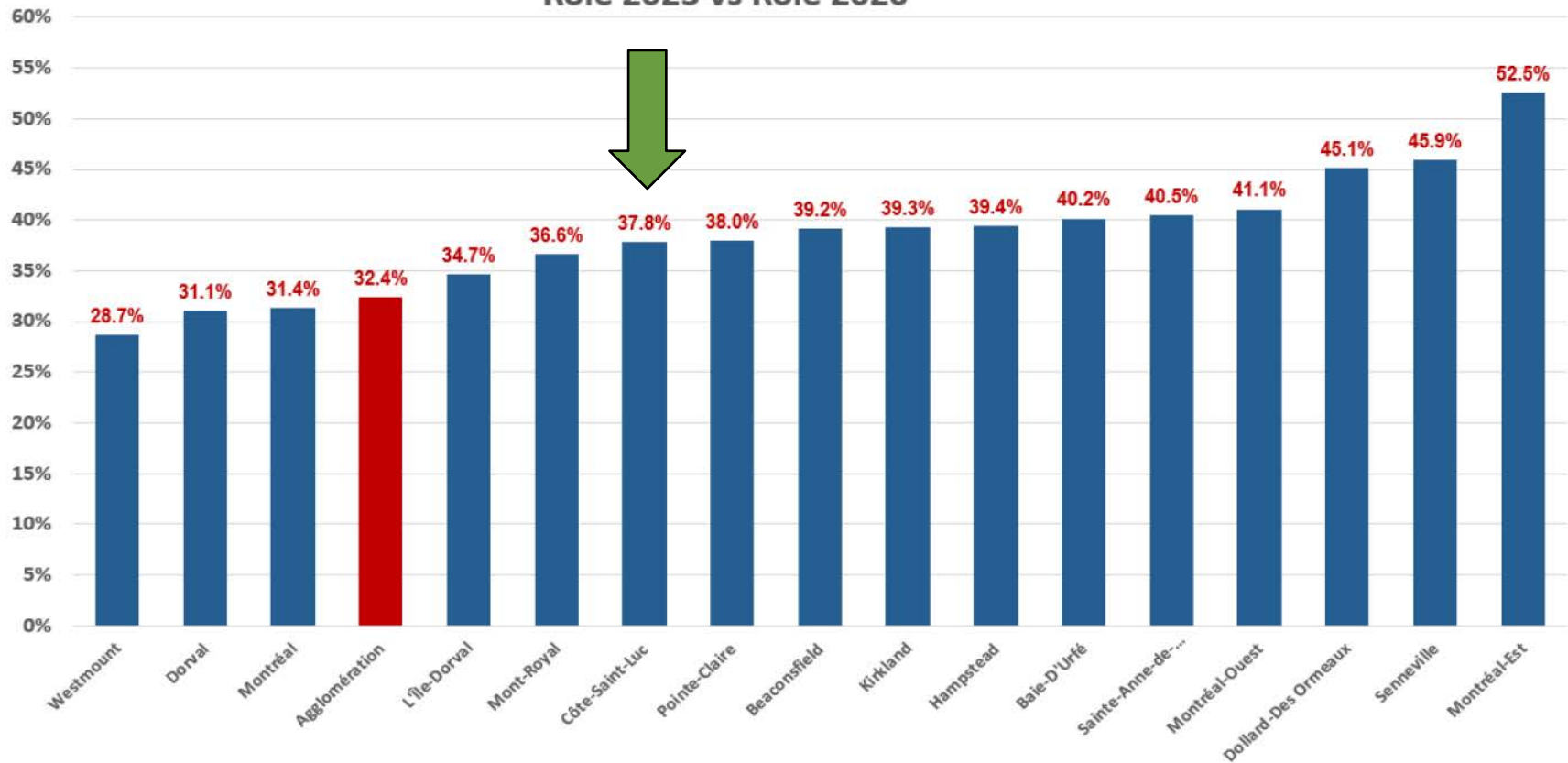
9

Municipalité	5 logements ou moins			6 logements ou plus			Résidentiel			Non résidentiel			Terrains vacants			Nombre total		
	Nombre	Valeur (M\$)	%	Nombre	Valeur (M\$)	%		Valeur (M\$)	%	Nombre	Valeur (M\$)	%	Nombre	Valeur (M\$)	%	Nombre	Valeur (M\$)	%
02 Baie-D'Urfé	1 367	1 548.0	35.8%	1	19.4	3.0%	1 368	1 567.5	35.4%	82	766.4	48.5%	116	169.6	56.6%	1 566	2 503.5	40.2%
03 Beaconsfield	6 615	6 510.1	39.4%	10	104.2	31.8%	6 625	6 614.3	39.3%	65	320.9	32.5%	220	268.5	45.8%	6 910	7 203.7	39.2%
04 Côte-Saint-Luc	7 860	5 844.9	39.1%	88	1 479.4	38.0%	7 948	7 324.3	38.9%	54	653.8	30.0%	441	222.2	35.9%	8 443	8 200.3	37.8%
05 Dollard-Des-Ormeaux	14 410	9 737.0	46.7%	43	567.7	35.6%	14 453	10 304.7	46.0%	185	1 215.1	37.7%	192	632.4	54.1%	14 830	12 152.2	45.1%
06 Dorval	6 160	3 773.0	37.8%	104	520.8	41.7%	6 264	4 293.8	38.3%	678	5 036.4	29.0%	282	413.5	52.7%	7 224	9 743.7	31.1%
07 Hampstead	1 816	3 268.8	39.8%	19	105.1	47.2%	1 835	3 373.9	40.1%	9	52.2	24.7%	44	113.0	31.8%	1 888	3 539.1	39.4%
09 L'Île-Dorval	58	23.2	35.0%	0	.0	0.0%	58	23.2	35.0%	2	.7	28.3%	14	2.0	33.1%	74	25.9	34.7%
10 Kirkland	6 598	5 710.0	41.7%	4	67.8	24.4%	6 602	5 777.8	41.5%	121	1 010.4	25.2%	320	261.9	80.0%	7 043	7 050.1	39.3%
13 Mont-Royal	5 816	9 047.4	37.8%	65	538.1	34.9%	5 881	9 585.5	37.7%	277	2 106.8	39.4%	230	523.7	36.1%	6 388	12 216.0	36.6%
14 Montréal-Est	940	379.5	32.7%	73	109.7	29.9%	1 013	489.2	32.1%	255	1 448.5	54.8%	128	270.0	97.6%	1 396	2 207.7	52.5%
15 Montréal-Ouest	1 497	1 456.4	40.4%	13	17.5	35.7%	1 510	1 473.9	40.3%	64	138.6	42.8%	54	132.4	50.2%	1 628	1 744.8	41.1%
20 Pointe-Claire	10 554	7 091.0	42.1%	51	965.9	24.1%	10 605	8 056.8	39.9%	447	3 523.9	38.4%	405	721.2	51.5%	11 457	12 302.0	38.0%
22 Senneville	346	508.3	48.3%	0	.0	0.0%	346	508.3	48.3%	16	178.2	48.4%	153	109.4	37.2%	515	796.0	45.9%
23 Sainte-Anne-de-Bellevue	1 383	856.0	45.6%	38	75.3	41.9%	1 421	931.4	45.3%	107	790.8	32.7%	143	175.7	62.3%	1 671	1 897.8	40.5%
29 Westmount	4 920	11 161.3	30.3%	102	1 379.3	34.9%	5 022	12 540.6	30.8%	318	1 893.4	18.1%	552	680.7	25.0%	5 892	15 114.7	28.7%
50 Montréal	369 754	238 237.5	34.7%	18 624	59 687.5	35.1%	388 378	297 925.0	34.8%	24 898	113 497.7	24.3%	12 588	18 190.8	41.6%	425 864	429 613.5	31.4%
Agglomération de Montréal	440 094	305 152.5	35.6%	19 235	65 637.7	35.1%	459 329	370 790.2	35.5%	27 578	132 633.7	25.7%	15 882	22 887.1	42.8%	502 789	526 311.0	32.4%

# How Côte Saint-Luc compares to suburban cities on the Island

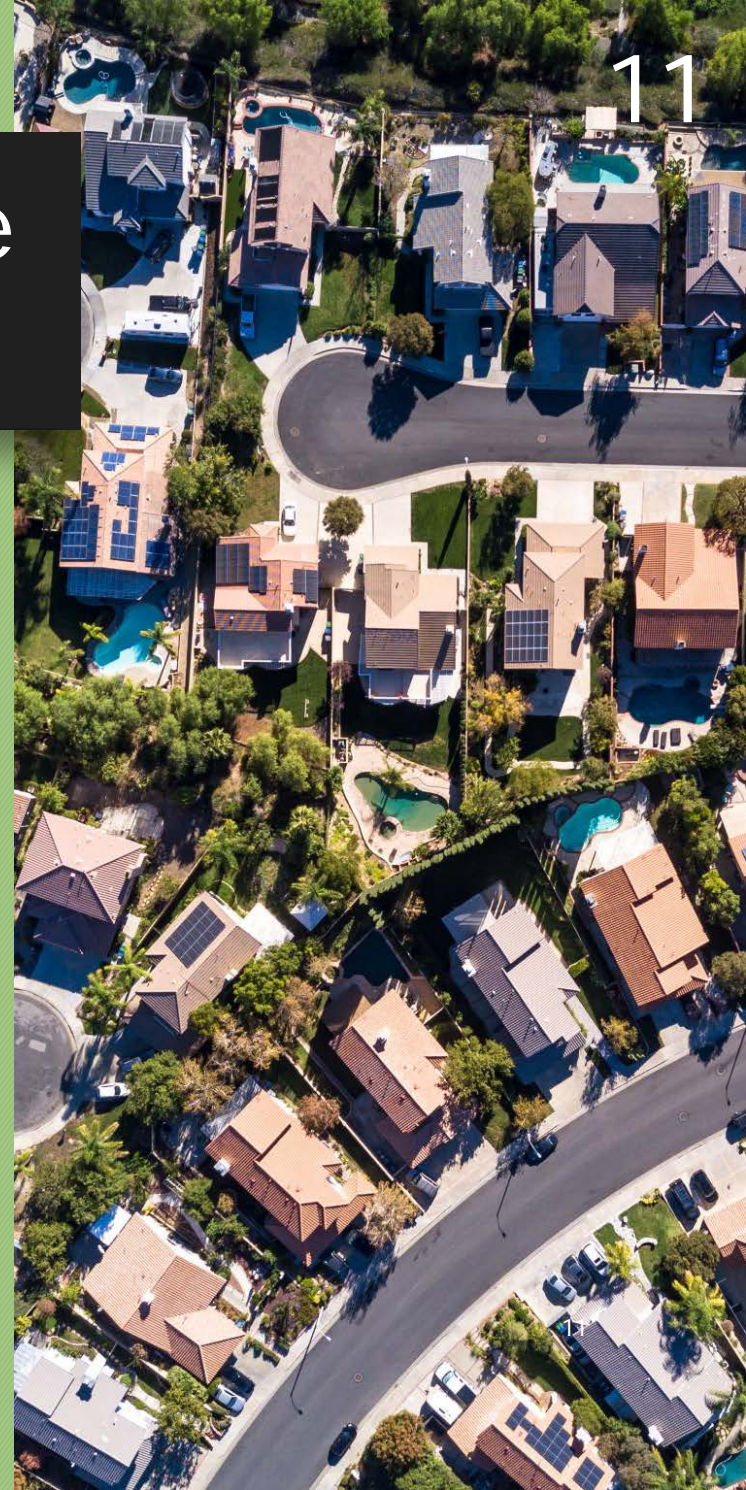
10

Variation de la valeur totale du rôle des villes de l'agglomération  
Rôle 2023 vs Rôle 2020



# Côte Saint-Luc's average assessment (residential)

- The value of residential properties in Côte Saint-Luc rose by 38.9 %
- There were differences in the average rise based on type of property
  - Single family house ▲ 41.7 %
  - Condominiums ▲ 35.8 %
  - Duplexes ▲ 33.4 %
  - Apartments (6+) ▲ 38.0 %



# Côte Saint-Luc's average assessment (other)

- The value of non-residential properties in Côte Saint-Luc rose by 30.0 %
- There were differences in the average increase based on type of property
  - Office buildings ▲ 6.0 %
  - Shopping Centres ▼ -0.4 %
  - Other Commercial ▲ 24.9 %
  - Institutional ▲ 37.6 %
  - Industry ▲ 25.0 %
- The value of vacant land properties in Côte Saint-Luc rose by 35.9 %



# Value of an average single-family home (Island-wide)

13

Municipality	# of Units	2023 Average Value	2020 Average Value
Westmount	3,515	\$2,600,600	\$1,980,500
Hampstead	1,479	\$1,962,900	\$1,379,100
Mount Royal	3,932	\$1,941,400	\$1,381,200
Senneville	339	\$1,489,700	\$991,500
Baie-D'Urfé	1,278	\$1,176,900	\$847,000
Montréal-Ouest	1,210	\$1,036,500	\$730,400
Beaconsfield	6,100	\$1,034,500	\$732,800
<b>Côte Saint-Luc</b>	<b>3,527</b>	<b>\$985,100</b>	<b>\$692,300</b>
Kirkland	6,125	\$898,500	\$633,500
Dollard-des-Ormeaux	10,964	\$759,200	\$514,500
Montreal	103,345	\$722,700	\$519,200
Pointe-Claire	8,415	\$707,300	\$489,900
Dorval	4,238	\$706,000	\$506,600
Sainte-Anne-de-Bellevue	899	\$662,300	\$449,700
L'Île-Dorval	58	\$400,600	\$290,200
Montréal-Est	475	\$333,800	\$248,000
<b>Montréal Agglomeration</b>	<b>155,944</b>	<b>\$840,000</b>	

# Value of an average condominium (Island-wide)

14

Municipality	# of Units	2023 Average Value	2020 Average Value
Westmount	960	\$1,504,900	\$1,162,400
Mount-Royal	1,063	\$636,000	\$483,400
Pointe-Claire	1,419	\$570,100	\$379,300
<b>Côte Saint-Luc</b>	<b>2,796</b>	<b>\$526,900</b>	<b>\$377,600</b>
Montréal	138,008	\$484,900	\$359,800
Hampstead	273	\$457,300	\$318,300
Kirkland	197	\$439,900	\$312,400
Dollard-des-Ormeaux	72	\$438,600	\$301,800
Montréal-Ouest	1628	\$430,500	\$300,700
Dorval	1355	\$407,500	\$287,800
Montréal-Est	32	\$401,800	\$263,300
Baie-D'Urfé	46	\$329,300	\$247,600
Sainte-Anne-de-Bellevue	69	\$321,200	\$245,200
Beaconsfield	243	\$299,100	\$205,200
L'Ile-Dorval	0	\$0	\$0
Senneville	0	\$0	\$0
<b>Montréal Agglomeration</b>	<b>148,161</b>	<b>\$492,400</b>	

# Côte Saint-Luc Valuation Map

15



# How do I find my property valuation?

16

- Côte Saint-Luc will mail the official notice of assessment in early November 2022
- Visit the Côte Saint-Luc City Hall reception desk weekdays from 9am-12pm or 1pm-4pm
- View the valuation roll at any time @

<https://servicesenligne2.ville.montreal.qc.ca/sel/evalweb>



# How do I find my new property valuation?

17



## Rôle d'évaluation foncière

### Consultation du rôle d'évaluation foncière

En tout temps, vous pouvez retourner à l'étape de sélection du type de recherche.

- 1 Type de recherche
- 2 Rechercher
- 3 Résultat

### Rechercher par

- Adresse  
Adresse de tout immeuble compris dans l'unité d'évaluation inscrite au rôle. Elle est généralement formée du numéro de l'immeuble et du nom de la voie publique y donnant accès.
- Lot rénové  
Numéro de lot, au cadastre ou aux cadastres officiels, de tout immeuble compris dans l'unité d'évaluation. Le nom du cadastre est indiqué avant le numéro de lot.
- Matricule  
Ensemble de chiffres qui correspondent aux coordonnées spatiales de l'unité d'évaluation dans le système d'information géographique utilisé aux fins d'évaluation foncière. Chaque unité comporte un numéro de matricule distinct.
- Lot vacant  
Nom d'une voie publique ayant des lots vacants.

Continuer

# How do I find my new property valuation?

18



## Rôle d'évaluation foncière

### Consultation du rôle d'évaluation foncière

En tout temps, vous pouvez retourner à l'étape de sélection du type de recherche.

- 1 Type de recherche
- 2 Par adresse
- 3 Résultat


### Recherche par adresse

#### Numéro civique\*

La valeur du numéro peut être numérique : "180", ou intégrer une lettre : "180A".

#### Entrez une partie du nom de la rue et faire une sélection\*

#### Numéro d'appartement ou de bureau

I'm not a robot   
reCAPTCHA  
Privacy - Terms

Rechercher

#### Information générale

##### Bien comprendre votre évaluation

Document à l'intention des citoyens :  
Le rôle d'évaluation foncière et son contenu

Rôle 2023-2025 - Faits saillants et statistiques

#### Soutien et renseignements supplémentaires

##### Par téléphone

514 280-3825  
ou centrale de la Ville de Montréal : 311

##### En personne

## Extrait du rôle d'évaluation foncière

Municipalité de Côte-Saint-Luc

En vigueur pour les exercices financiers 2023-2024-2025

### 1. Identification de l'unité d'évaluation

Adresse :	5801 - 5851 Boulevard Cavendish
Arrondissement :	
Numéro de lot :	1560872
Numéro de matricule :	9237-05-0194-9-000-0000
Utilisation prédominante :	Autres services gouvernementaux
Numéro d'unité de voisinage :	905
Numéro de compte foncier :	4 - F21006750

### 2. Propriétaire

Nom :	VILLE DE COTE-SAINT-LUC
Statut aux fins d'imposition scolaire :	Personne morale
Adresse postale :	5801 BOUL CAVENDISH , COTE ST-LUC QUEBEC, H4W 3C3
Date d'inscription au rôle :	2000-01-01

### 3. Caractéristiques de l'unité d'évaluation

#### Caractéristiques du terrain

Mesure frontale :	158,93 m
Superficie :	28 486,60 m <sup>2</sup>

#### Caractéristiques du bâtiment principal

Nombre d'étages :	1985
Année de construction :	4 216,10 m <sup>2</sup>
Aire d'étages :	
Genre de construction :	
Lien physique :	
Nombre de logements :	
Nombre de locaux non résidentiels :	
Nombre de chambres locatives :	

### 4. Valeurs au rôle d'évaluation

#### Rôle courant

Date de référence au marché :	2021-07-01
Valeur du terrain :	15 952 500 \$
Valeur du bâtiment :	9 394 900 \$
Valeur de l'immeuble :	25 347 400 \$

#### Rôle antérieur

Date de référence au marché :	2018-07-01
Valeur de l'immeuble au rôle antérieur :	19 635 400 \$

### 5. Répartition fiscale

Catégorie et classe d'immeuble à des fins d'application des taux de taxation :

#### Résiduel

Valeur imposable de l'immeuble :	0 \$	Valeur non imposable de l'immeuble :	25 347 400 \$
----------------------------------	------	--------------------------------------	---------------

#### Répartition des valeurs

Imposabilité	Montant
Terrain non imposable	15 952 500 \$
Bâtiment non imposable	9 394 900 \$
Immeuble non imposable	25 347 400 \$

#### Source législative

Loi	Article	Alinéa
Loi sur la fiscalité municipale	204	3
Loi sur la fiscalité municipale	204	3

Les informations présentées dans ce rapport sont en date du : 2022-09-16  
Date du rapport : 2022-09-23

# How was the valuation determined?

20

- Comparison approach
  - Comparison of actual sales of similar properties
- Cost approach
  - New replacement cost of the building
- Income approach
  - Capitalizing the net operating income
- Main factors that determine the value:
  - Location
  - Land area
  - Size and age of building
  - Major renovations or additions
  - Quality of construction

# How do I contest the new valuation?

21

- Complete the required forms:
  - Application for review in respect of the property assessment roll
- The forms are available online at [Administrative review of municipal property assessment - The property assessment roll \(montreal.ca\)](#) and at Côte Saint-Luc City Hall
- There is a non-refundable fee payable to the City of Montreal of \$75 to \$1,050 depending on the value of the property.

# How do I contest the new valuation? On what grounds can I contest my valuation?

22

- You can challenge on grounds related to:
  - Market value (July 2021)
  - Hidden defects
  - Location
  - Proximity to sources of nuisance
  - Etc.
- You cannot challenge the valuation on the grounds that you will pay additional taxes

# How do I contest the new valuation? View sale prices of comparable homes

23

Before requesting an adjustment of the assessment roll, we recommend that you [View property sales in your area | Ville de Montréal \(montreal.ca\)](#) on Evalweb.

The screenshot shows the 'Rôle d'évaluation foncière' website interface. At the top left is a red logo with a white cross-like symbol. The main header is 'Rôle d'évaluation foncière'. Below it, there is a blue link '< Retour à la recherche'. The main content area is titled 'Extrait du rôle d'évaluation foncière' and includes the text 'Municipalité de Côte-Saint-Luc' and 'En vigueur pour les exercices financiers 2023-2024-2025'. There are two main sections: '1. Identification de l'unité d'évaluation' and '2. Propriétaire'. The first section lists details like 'Adresse : 5801 - 5851 Boulevard Cavendish', 'Arrondissement : 1560872', 'Numéro de lot : 9237-05-0194-9-000-0000', 'Utilisation prédominante : Autres services gouvernementaux', 'Numéro d'unité de voisinage : 905', and 'Numéro de compte foncier : 4 - F21006750'. The second section lists 'Nom : VILLE DE COTE-SAINT-LUC', 'Statut aux fins d'imposition scolaire : Personne morale', 'Adresse postale : 5801 BOUL CAVENDISH , COTE ST-LUC QUEBEC, H4W 3C3', and 'Date d'inscription au rôle : 2000-01-01'. On the right side, there is a 'Version imprimable' button and a red button labeled 'Visualiser les ventes'. A callout box with a black border and white background contains the text '5-digit PIN code required to access system' with an arrow pointing to the 'Visualiser les ventes' button.

**Rôle d'évaluation foncière**

< Retour à la recherche

**Extrait du rôle d'évaluation foncière**  
Municipalité de Côte-Saint-Luc  
En vigueur pour les exercices financiers 2023-2024-2025

**1. Identification de l'unité d'évaluation**

Adresse :	5801 - 5851 Boulevard Cavendish
Arrondissement :	1560872
Numéro de lot :	9237-05-0194-9-000-0000
Numéro de matricule :	Autres services gouvernementaux
Utilisation prédominante :	905
Numéro d'unité de voisinage :	4 - F21006750
Numéro de compte foncier :	

**2. Propriétaire**

Nom :	VILLE DE COTE-SAINT-LUC
Statut aux fins d'imposition scolaire :	Personne morale
Adresse postale :	5801 BOUL CAVENDISH , COTE ST-LUC QUEBEC, H4W 3C3
Date d'inscription au rôle :	2000-01-01

Version imprimable

Visualiser les ventes

5-digit PIN code required to access system

# How do I contest the new valuation?

24

- Your contestation will be reviewed by the *Service de l'évaluation foncière de la Ville de Montréal (SEFVM)*
- Send application form by email, by registered mail or in person at:  
255 Crémazie Blvd. E., Suite 600  
Montreal, Quebec, H2M 1L5
- Deadline to file a contestation: April 30, 2023



# The new valuation is the basis for the property tax bill

25

Services on the island of Montreal are provided by two levels of municipal government.

## Island-wide Agglomeration (City of Montreal)

- Pays for police, fire protection, public transit, etc.

## City of Côte Saint-Luc

- Pays for administration, local roads, public security, EMS, recreation services, pool, library, etc.

# Does a higher valuation mean higher taxes?

26

- A higher property valuation does not necessarily mean higher property taxes
- Municipalities will lower the tax rates (or “mill rate”) to compensate for the increase in valuation
- If your property value increased at a greater rate than the average, then you can expect that your property taxes will increase

# How is my property tax bill calculated?

27

- How much tax you pay will depend on three components:
  - The valuation roll
  - The budgets of CSL and the Agglo (will be adopted in December 2022)
  - The mill rate (will be adopted in December 2022)
- Your property tax bill is calculated with the following formula:

$$\text{Valuation assessment} \times \text{mill rate} = \underline{\text{tax bill}}$$

# Ways the City can help property owners

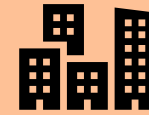
28



**WE CAN REDUCE THE  
MILL RATE**



**WE CAN SPREAD THE  
VALUATION  
INCREASE EQUALLY  
OVER THREE YEARS**



**WE CAN APPLY VARIABLE  
TAX RATES FOR  
APARTMENT BUILDINGS,  
VACANT LAND AND NON-  
RESIDENTIAL PROPERTIES**

## What is your new valuation?

- The new assessment roll comes into force January 1, 2023
- It is based on market values on July 1, 2021

## How can you contest it?

- You will receive your official 'Notice of property assessment' in November 2022
- Deadline for contesting the new valuation is April 30, 2023



Question period

30