

LA VALEUR MARCHANDE

Qu'est-ce qu'une évaluation de la valeur marchande?

Selon les normes de pratique de l'Ordre des Évaluateurs Agréés du Québec, la valeur marchande est le prix le plus probable de la vente de la propriété ou d'un intérêt dans la propriété et répondant aux conditions suivantes:

C'est le prix sincère 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 ou bien avisées 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.

Pourquoi faire une évaluation de la valeur marchande?

Notre mandat vise à vous permettre de prendre une décision éclairée en regard avec l'établissement de la valeur marchande et/ou la perte de valeur lorsque vous voudrez agir dans l'une des circonstances suivantes :

- Vendre ou acquérir une propriété
- Construire, agrandir, transformer ou rénover un bâtiment
- Obtenir un financement hypothécaire
- Développer un terrain
- Cristalliser un gain en capital ou mettre à jour la valeur de ses actifs immobiliers
- Appuyer une réclamation en dommages-intérêts
- Préparer un règlement équitable quant à la succession
- Répondre à l'appel d'une instance gouvernementale
- Entreprendre la saisie d'un immeuble hypothéqué
- Quantifier les impacts financiers des vices cachés et/ou de construction sur sa propriété

Siège social

555, boul. LaCombe, bur. 227
Repentigny Qc
J5Z 3B5

Point de service

450, boul. Ste-Anne
Joliette Qc
J6E 4Z9

T 514 282.6669

1 855 338.4661
F 1 866 742.4098
E info@devimo.ca

- Régler un différend lié à un divorce, etc.

Le rôle de l'évaluateur agréé consiste à formuler une opinion objective et impartiale sur la valeur d'un bien ou d'un droit immobilier pour un but précis, à une date donnée. Les préjugés, les intérêts personnels et les préférences ne figurent pas dans sa démarche professionnelle.

Concrètement, qu'inclut le service?

- Inspection visuelle de l'immeuble
- Étude comparative des conditions du marché reflétant l'ensemble de la valeur de la propriété en cause
- Description qualitative et quantitative
- Rédaction d'un rapport selon le format approprié (formulaire, narratif, etc.)

Contenu type d'un rapport

- Identification et description appropriée de l'immeuble
- Mention des droits évalués
- Mention du but et de la fin de l'évaluation
- Définition complète de la valeur recherchée
- Mention de la date de l'évaluation
- Description appropriée de l'étendue du travail
- Mention des réserves et des hypothèses
- Description ou résumé selon l'étendu du mandat des informations retenues, du processus d'évaluation, du raisonnement au soutien des analyses, de l'opinion et de la conclusion
- Description ou résumé selon l'étendu du mandat de l'usage le meilleur et le plus profitable
- Explication et justification du rejet de l'une ou de deux méthodes d'évaluation (si applicable)
- Mention de la conformité ou de la non-conformité de l'évaluation à la substance décrite à la règle 1.2 des normes de pratique de l'OEAQ. En cas de non-conformité, une description ou un résumé, selon le cas, des éléments de non-conformité sera présenté
- Inclusion de l'attestation signée et datée de l'évaluateur

