



GUIDE PRATIQUE POUR ÉVALUER



LA VALEUR

MARCHANDE DE SA MAISON



VOUS DÉSIREZ CONNAÎTRE LA VALEUR MARCHANDE DE VOTRE PROPRIÉTÉ ?

Connaître la valeur marchande de votre propriété ne vous est pas seulement utile pour déterminer le prix de vente d'une maison. Que ce soit pour un refinancement hypothécaire, une séparation ou un règlement de succession, connaître la valeur de votre maison est utile dans diverses circonstances.

VOUS PENSEZ QUE LA VALEUR MARCHANDE ET L'ÉVALUATION MUNICIPALE, C'EST LA MÊME CHOSE ?

Détrompez-vous ! Il existe un monde de différences entre ces deux notions. En effet, ces deux valeurs ont des fins complètement distinctes. Dans ce guide, nous vous fournissons toutes les informations nécessaires pour pouvoir mieux les distinguer.

VOUS NE SAVEZ PAS À QUI FAIRE APPEL POUR L'ÉVALUATION DE VOTRE PROPRIÉTÉ ?

Saviez-vous que le courtier immobilier et l'évaluateur agréé sont deux experts du domaine qui ont les compétences pour effectuer l'évaluation de votre propriété ? Il est important de bien distinguer les aptitudes de chacun d'entre eux afin de choisir le professionnel le plus approprié pour votre projet.

VOUS AIMERIEZ CONNAÎTRE LES NOMBREUX FACTEURS QUI INFLUENCENT LA VALEUR DE VOTRE PROPRIÉTÉ ?

Votre propriété est-elle située sur le bord de l'eau ? Est-ce une maison unifamiliale ou un condo ? Quelle est la superficie de la maison et du terrain ? Quelles rénovations ont été effectuées sur la propriété ? À quoi ressemblent l'offre et la demande du marché immobilier actuel ? La combinaison de tous ces facteurs exercera une influence lors du calcul de la valeur marchande.

TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION.....	4
L'ÉVALUATION IMMOBILIÈRE : QU'EST-CE QUE C'EST ?.....	5
QUAND DEVEZ-VOUS FAIRE ÉVALUER VOTRE PROPRIÉTÉ ?....	6
Lors de la vente d'une propriété.....	6
Lors de l'achat d'une propriété.....	6
Lors d'un refinancement hypothécaire.....	7
Lors d'une séparation.....	7
Lors d'un règlement de succession.....	7
FAIRE ÉVALUER VOTRE PROPRIÉTÉ : PAR QUEL PROFESSIONNEL ?.....	8
Le courtier immobilier : un allié pour votre projet de vente ou d'achat.....	8
L'évaluateur agréé : l'as du domaine de l'évaluation.....	9
POUVEZ-VOUS, VOUS-MÊME, ÉVALUER LA VALEUR MARCHANDE DE VOTRE PROPRIÉTÉ ?.....	10
COMMENT TROUVER UN ÉVALUATEUR AGRÉÉ ?.....	11
COMMENT TROUVER UN COURTIER IMMOBILIER ?.....	12
FAIRE ÉVALUER SA PROPRIÉTÉ : COMBIEN ÇA COÛTE ?.....	13
LES MÉTHODES D'ÉVALUATION IMMOBILIÈRES.....	14
La méthode des comparables.....	14
La méthode du coût.....	14
La méthode du revenu.....	15
QUELS FACTEURS INFLUENCENT LA VALEUR D'UNE PROPRIÉTÉ ?.....	16
AUGMENTER LA VALEUR D'UNE PROPRIÉTÉ : COMMENT FAIRE ?.....	18
ÉVALUATION IMMOBILIÈRE : CE QUE VOUS DEVEZ RETENIR.....	19

Pour plus d'informations, [visitez le site web](#) ou contactez-nous au 1 (833) 203-7768.

Suivez nos pages [Facebook](#), [LinkedIn](#) et [Instagram](#)

Contenu: Katarina Lacoste

Conception Graphique : Margot Marion

Révision : Audrey Duquette

Gestion du projet : Dominik E. Bellehumeur

© 2022 [XpertSource.com](#)



INTRODUCTION

Chez XpertSource.com, nous avons comme mission de faciliter votre démarche lorsque vous vous engagez dans un projet immobilier. Achat, vente, obtention d'une hypothèque ou d'une assurance, nous sommes là pour vous aiguiller.

Dans cette optique, il est important de noter que l'évaluation immobilière est également un processus d'une grande importance lors de la mise en branle de divers projets immobiliers.

C'est pour cette raison que nous avons créé ce guide pratique rempli d'informations pertinentes liées au domaine. Celui-ci vous permettra de porter un regard d'ensemble sur le sujet complexe qu'est l'évaluation immobilière.

Qu'est-ce que l'évaluation immobilière ? Dans quelles circonstances faut-il faire évaluer votre propriété ? Par quel professionnel devriez-vous faire évaluer votre demeure ? Quelles méthodes d'évaluations sont utilisées dans le domaine ? Quels éléments exercent une influence sur la valeur de votre propriété ?

Dans notre guide pratique sur l'évaluation immobilière, nous veillerons à donner réponse à tous ces questionnements.

L'ÉVALUATION IMMOBILIÈRE : QU'EST-CE QUE C'EST ?

Bien simplement, **l'évaluation immobilière est un processus vous permettant de connaître la valeur d'une propriété.**

Cependant, avant d'entrer dans le vif du sujet, prenons le temps d'effectuer la distinction entre l'évaluation foncière et l'évaluation immobilière. Il est fort probable que ce soient deux termes que vous ayez déjà entendus. Cependant, savez-vous les distinguer ? La différence est majeure ! Ce sont deux types d'évaluation qui ont des buts complètement dissemblables.

L'ÉVALUATION FONCIÈRE

Dans un premier cas, **l'évaluation foncière** est une évaluation conduite par les municipalités afin d'établir le montant des [taxes foncières](#) que les propriétaires doivent déboursier annuellement.

Dans ce cas, les municipalités engagent des évaluateurs agréés qui effectueront une estimation sommaire de nombreuses propriétés, et ce, simultanément.

Il est important de noter que les résultats obtenus lors d'une évaluation foncière ne représentent pas fidèlement la réalité du marché immobilier actuel.

C'est pour cette raison qu'en tant que vendeur, **vous ne devez pas vous appuyer sur la valeur foncière afin de fixer le prix de vente de votre propriété.**

L'ÉVALUATION MARCHANDE

De son côté, **l'évaluation marchande** est un processus beaucoup plus précis. En effet, celle-ci vous permettra d'obtenir la valeur marchande de votre propriété. C'est-à-dire le prix le plus probable que vous pourriez obtenir lors de sa vente.

Contrairement à l'évaluation foncière, le résultat est beaucoup plus juste et propre à votre propriété.

Afin d'obtenir la valeur marchande de votre bien immobilier, l'évaluateur prendra compte de divers facteurs variés.

Ce dernier considérera non seulement l'intérieur et l'extérieur de votre propriété, son terrain et sa localisation, mais également la réalité actuelle du marché immobilier.

Nous explorerons ces divers facteurs de façon plus exhaustive un peu plus loin. Apprenez-en plus sur ces deux types d'évaluation en consultant notre article : [Valeur marchande et évaluation municipale : à ne pas confondre !](#)

QUAND DEVEZ-VOUS FAIRE ÉVALUER VOTRE PROPRIÉTÉ ?

Vous avez pris connaissance de ce qu'est l'évaluation immobilière ainsi que de la considérable différence entre la valeur foncière et la valeur marchande d'une propriété. Explorons maintenant dans quels contextes vous devriez [faire évaluer votre propriété](#).



Lors de la vente d'une propriété

Bien entendu, la cause la plus connue requérant une évaluation immobilière, c'est lors de la vente d'une propriété. En effet, si vous placez votre maison en vente, vous devrez impérativement la faire évaluer. Le résultat de cette évaluation vous permettra de fixer le meilleur et le plus juste prix de vente.



Lors de l'achat d'une propriété

Vous êtes plutôt un acheteur ? Puisque vous ne devez pas fixer de prix de vente, pourquoi donc avoir recours à l'évaluation immobilière dans ce contexte ? En fait, dans le cas d'un achat, il est possible que ce soit votre prêteur hypothécaire qui requiert l'évaluation de la propriété convoitée, afin d'être en mesure d'approuver votre prêt.

Il est également important de noter que le résultat de cette évaluation peut avoir un impact notable sur la somme que vous aurez à déboursier pour votre mise de fonds. Il peut aussi considérablement peser dans la balance quant à l'approbation, ou non, de votre prêt hypothécaire.

Pour en savoir plus, voici l'article : [5 situations dans lesquelles l'évaluation immobilière est requise](#).



Lors d'un refinancement hypothécaire

Un [refinancement hypothécaire](#) est « un emprunt basé sur la valeur de votre maison. » Dans la plupart des cas, vous pourriez obtenir jusqu'à 80 % de la valeur marchande de votre propriété. Lorsque vous effectuez une demande de refinancement, votre banque exige donc un rapport d'évaluation immobilière qui est à jour.



Lors d'une séparation

Vous vivez une séparation et êtes copropriétaire d'un bien immobilier avec votre ancien partenaire? C'est une situation qui peut s'avérer assez complexe, puisque vous devrez décider si vous vendez la maison, ou encore si votre partenaire rachète vos parts. Dans tous les cas, l'intervention d'un évaluateur sera indispensable. Vous souhaitez en savoir davantage sur le sujet? Consultez notre article : [Séparation ou divorce : quoi faire avec l'hypothèque et la maison?](#)



Lors d'un règlement de succession

Lors du règlement d'une succession, le liquidateur successoral se voit dans l'obligation d'effectuer l'inventaire des biens de la personne décédée. Si une propriété est en jeu, il devra la faire évaluer afin d'en déterminer la valeur. Selon les volontés du défunt propriétaire, la maison sera léguée à son partenaire, partagée entre ses héritiers, ou encore vendue. Dans tous les cas, la valeur marchande doit être préalablement établie.

FAIRE ÉVALUER VOTRE PROPRIÉTÉ : PAR QUEL PROFESSIONNEL ?

Le domaine de l'évaluation immobilière est complexe. Afin d'obtenir des résultats d'évaluation représentant justement la réalité du marché immobilier, vous pouvez faire appel au service de deux professionnels bien distincts : [le courtier immobilier ou l'évaluateur agréé](#). Survolons brièvement leurs aptitudes quant à l'évaluation de la valeur d'une propriété.

Le courtier immobilier : un allié pour votre projet de vente ou d'achat

De son côté, **le courtier immobilier** est un expert qui saura vous guider et vous conseiller tout au long de votre projet de vente ou d'achat. Grâce à ses nombreuses connaissances dans le domaine, ce dernier est également en mesure d'effectuer l'évaluation d'une propriété.

En effet, il peut vous aider à fixer le meilleur prix de vente pour votre propriété, et ce, complètement **gratuitement**. Puisque la rémunération de ce professionnel provient de sa commission lors de la vente, cette évaluation immobilière n'engendre pas de frais supplémentaires.

Cependant, il est important de noter que le courtier immobilier n'est pas un professionnel de l'évaluation. Bien qu'il détienne d'importantes connaissances du marché de l'immobilier et qu'il ait survolé les diverses notions liées à l'évaluation lors de ses études, ce dernier n'a pas de formation exhaustive dans le domaine.

5 critères pour bien choisir votre courtier immobilier :

- ✓ Avoir un permis de courtage valide de l'OACIQ
- ✓ Bien connaître le secteur convoité
- ✓ Faire partie d'une bannière immobilière reconnue
- ✓ Être disponible pour ses clients
- ✓ Avoir une bonne dose d'expérience et de performance



L'évaluateur agréé : l'as du domaine de l'évaluation

Bien certainement, lorsque nous nous penchons sur la question de l'évaluation immobilière, notre esprit se tourne automatique vers l'expert qu'est **l'évaluateur agréé**. Comme le dit bien son titre, [l'évaluateur agréé](#) est un professionnel qui est spécialisé dans le domaine de l'évaluation immobilière.

Si vous désirez obtenir des résultats d'une grande précision, choisissez de faire évaluer votre propriété par ce professionnel. Ayant reçu une [formation rigoureuse](#) dans le domaine, il connaît avec précision la valeur des biens immobiliers et de leurs caractéristiques. En effet, bien que méconnu de certains, cet expert est en mesure de **déterminer la valeur marchande de votre propriété de façon juste et neutre**.

Comment procède-t-il ?

Avant toute chose, l'évaluateur agréé collectera plusieurs informations pertinentes sur votre propriété, sur son terrain ainsi que sur le quartier.

Cela lui permettra de se faire, d'un premier abord, une idée globale de la propriété.

Par la suite, il se présentera en personne afin d'effectuer une évaluation méthodique et visuelle de divers aspects de votre propriété.



Ce processus de deux étapes lui permettra de se former une opinion précise quant à la valeur marchande de votre propriété. L'ensemble de ses observations et son jugement final vous sera ensuite transmis par le biais d'un rapport écrit détaillé.

LE SAVIEZ-VOUS ?

L'évaluateur agréé n'est pas obligé de visiter lui-même la propriété à évaluer. Il peut déléguer cette tâche à un technicien ou un autre de ses employés, qui lui transmettront ensuite l'information. Le rapport d'évaluation doit toutefois mentionner ce fait.



POUVEZ-VOUS, VOUS-MÊME, ÉVALUER LA VALEUR MARCHANDE DE VOTRE PROPRIÉTÉ ?

Vous vendez votre maison sans l'aide d'un courtier immobilier et désirez également déterminer, par vous-même, sa valeur marchande ? Bien que ce soit possible, il n'est cependant pas conseillé de le faire.

En effet, l'évaluateur agréé et le courtier immobilier sont des professionnels du domaine qui ont les connaissances nécessaires afin de **déterminer avec précision la valeur marchande d'une propriété**. Bien que vous pourriez vous-même comparer votre maison à des propriétés semblables vendues par le biais de divers sites immobiliers, il est fortement recommandé de [confier cette tâche à un professionnel](#).

Cependant, si vous décidez tout de même d'évaluer par vous-même la valeur marchande pour déterminer le prix de vente de votre propriété, voici quelques éléments bien importants à garder en tête :

- ✓ **Effectuez une recherche exhaustive du marché immobilier actuel.** Pour ce faire, consultez les divers sites de ventes immobilières afin de comparer votre propriété aux propriétés en vente ou vendues dans votre région.
- ✓ **Ne fixez pas votre prix de vente en fonction du prix d'achat de votre propriété.** Depuis son achat, les prix qui se retrouvent sur le marché ont possiblement beaucoup changé. Le prix d'achat n'est donc pas un bon baromètre.
- ✓ **Vos émotions ne doivent pas influencer la valeur.** Bien que vous ayez un grand attachement émotionnel à votre propriété, celui-ci ne doit pas interférer dans vos calculs. Une évaluation se doit d'être effectuée de manière neutre, juste et méthodique.
- ✓ **Prenez le temps d'identifier les diverses caractéristiques de votre propriété.** Chaque caractéristique à une valeur unique et peut venir influencer, à la hausse ou à la baisse, la valeur de votre maison. C'est pour cette raison qu'il est important de décortiquer et de cataloguer l'ensemble de celles-ci.
- ✓ **N'oubliez pas de prendre en considération les éventuelles rénovations.** Vous vendez votre propriété, mais savez que le toit de votre maison est à refaire prochainement ? Si vous ne désirez pas le restaurer avant la vente, assurez-vous de prendre en considération les coûts de cette rénovation en compte lors de votre évaluation.
- ✓ **Soyez juste et réaliste.** Il est certain que vous désirez obtenir le meilleur prix de vente possible pour votre propriété. Cependant, soyez réaliste dans vos calculs. Il est important de garder en tête que, si vous fixez un prix de vente trop élevé, vous risquez d'avoir de la difficulté à trouver un acheteur.

COMMENT TROUVER UN ÉVALUATEUR AGRÉÉ ?

Lorsque vous vous lancez dans la recherche d'un tel professionnel, il peut être difficile de savoir par où commencer. Comment alors [trouver un bon évaluateur agréé ?](#)

Bien qu'il soit important que le professionnel avec qui vous faites affaire possède des qualités telles que le professionnalisme, l'objectivité et l'autonomie, le critère de sélection le plus important, c'est qu'il soit membre de l'[Ordre des évaluateurs agréés du Québec](#) (OEAQ).

En effet, afin de pratiquer en toute légalité, un évaluateur agréé se doit d'être membre de cette association. Vous êtes donc assuré de travailler avec un professionnel pratiquant dans le respect du code de déontologie qui maîtrise les diverses normes du domaine.

Les qualités d'un bon évaluateur agréé :

- ✓ Autonomie
- ✓ Esprit analytique
- ✓ Intégrité
- ✓ Objectivité
- ✓ Professionnalisme
- ✓ Sens de l'initiative



Vous êtes à la recherche d'un évaluateur agréé et ne savez pas par où commencer ?

Contactez notre équipe, chez [Xpertsources.com](https://xpertsources.com). En quelques minutes seulement nos experts seront en mesure de vous recommander trois professionnels adéquats! Vous serez, dès lors, en mesure de créer un premier contact avec ceux-ci et, du fait même, de comparer leur soumission. Pour nous, le plus important, c'est que vous trouviez le professionnel parfait pour votre projet. [Cliquez ici](#) pour comparer les soumissions.



COMMENT TROUVER UN COURTIER IMMOBILIER ?

De son côté, le courtier immobilier est un professionnel qui porte plusieurs chapeaux : accompagnement lors de la vente ou l'achat d'une propriété, réseautages, marketing, organisation de visites, gestion des appels... C'est pour cela qu'il vous faut trouver le professionnel idéal pour votre projet. [Comment faire un choix éclairé?](#)

Tout d'abord, tout comme son collègue évaluateur membre de l'OEAQ, le courtier immobilier doit être membre d'une association régissant la profession. En effet, il doit posséder un permis auprès de l'[Organisme d'autoréglementation de courtage immobilier du Québec](#) (OACIQ).

Un courtier immobilier formé et certifié par l'OACIQ, c'est un professionnel qui a une connaissance exhaustive du marché de l'immobilier et de l'ensemble des normes du domaine.

Les qualités d'un bon courtier immobilier

- ✓ Bon communicateur
- ✓ Excellent négociateur
- ✓ Organisé
- ✓ Disponible
- ✓ Honnête
- ✓ Loyal



Vous cherchez un courtier immobilier ?

Notre équipe peut aussi vous aider à trouver ce professionnel ! Il suffit de quelques minutes pour être mis en contact avec des courtiers immobiliers spécialisés de votre région. [Cliquez ici](#) pour comparer les soumissions.



FAIRE ÉVALUER SA PROPRIÉTÉ : COMBIEN ÇA COÛTE ?

Contrairement à l'évaluation faite par un courtier immobilier, les services d'un évaluateur agréé ne sont pas gratuits. Cependant, comme plusieurs peuvent en témoigner, l'expertise et la justesse du travail effectué par ce professionnel valent les quelques centaines de dollars à déboursier. Voyons un peu plus précisément [les coûts](#).

Tout d'abord, il faut savoir que les coûts engendrés par une évaluation immobilière peuvent varier en raison de plusieurs aspects de la propriété en question, dont :

- Le type de bâtiment visé par l'évaluation ;
- La localisation de la propriété ;
- Les raisons de cette évaluation.

Afin de vous donner une idée un peu plus précise, le prix d'une évaluation immobilière pour une maison de type unifamiliale coûte **approximativement 500 \$**.



LE SAVIEZ-VOUS ?

L'Ordre des évaluateurs agréés du Québec n'a établi aucun tarif indicatif pour les services d'un évaluateur. Le prix payé pour une évaluation, pour un même bâtiment, peut donc varier d'un professionnel à l'autre.

C'est pourquoi il est recommandé de comparer les tarifs de plusieurs d'entre eux.



LES MÉTHODES D'ÉVALUATION IMMOBILIÈRES

Au Québec, trois [méthodes d'évaluation immobilière](#) sont reconnues et utilisées : la méthode des comparables, la méthode du coût et la méthode du revenu. Le professionnel qui effectuera l'évaluation de votre propriété utilisera donc une seule ou une combinaison de plusieurs de ces techniques.

Vous désirez en savoir davantage ? Voyons quelles sont ces trois méthodes d'évaluation.

LA MÉTHODE DES COMPARABLES

Comme le désigne bien son nom, **la méthode des comparables consiste à déterminer la valeur de votre bien immobilier en la comparant à des propriétés semblables.** Lorsqu'un évaluateur agréé utilise cette méthode, il sélectionne quelques propriétés qu'il comparera ensuite avec la vôtre.

Vous vous demandez comment ces propriétés sont sélectionnées ? Celles-ci sont habituellement des propriétés qui ont été vendues récemment dans votre quartier ou votre municipalité et qui arborent des caractéristiques semblables à la vôtre.

Puisqu'elle s'appuie sur la réalité du marché actuel, c'est une méthode très fiable et sans doute la plus utilisée dans le domaine. C'est cette dernière qui est employée, entre autres, lors de l'évaluation d'une maison unifamiliale, d'un condominium, d'un immeuble de 5 logements et moins, etc.

LA MÉTHODE DU COÛT

Comment procéder si trop peu de propriétés similaires à la vôtre ont été vendues récemment ?

Si l'évaluateur ne peut effectuer de comparaison, il pourrait se tourner vers la méthode du coût. Pour ce faire, trois facteurs seront pris en considération :

- Le coût présumé de remplacement à neuf du ou des bâtiments ;
- La valeur du terrain ;
- Les composantes dépréciées de la propriété, s'il y a lieu.

Bien que peu répandue, cette méthode peut toutefois être utilisée dans le cadre de l'évaluation de bâtiments commerciaux ou industriels, ou encore d'immeubles patrimoniaux ou dits hors normes.

LES MÉTHODES D'ÉVALUATION IMMOBILIÈRES

LA MÉTHODE DU REVENU

Pour sa part, l'évaluation immobilière effectuée par le biais de la méthode du revenu s'appuie sur les dépenses et les revenus qu'engendre le bien immobilier en question. Il est donc possible d'en déduire que cette méthode est couramment utilisée lors de l'évaluation de la valeur d'un immeuble à revenu. Cependant, afin d'estimer la valeur marchande avec davantage de précisions, elle est habituellement employée en symbiose avec une deuxième technique, soit la méthode des comparables.

On fait généralement appel à cette méthode lors de l'évaluation d'immeubles résidentiels de 6 logements et plus, d'immeubles de bureaux, d'immeubles locatifs commerciaux, de centres commerciaux, d'immeubles industriels locatifs, etc.

Vous souhaitez en apprendre davantage sur l'évaluation d'immeubles à revenu ? Consultez l'article [Comment évaluer la valeur d'un immeuble à revenu ?](#)

Vous cherchez à faire évaluer votre propriété ?

[Cliquez ici](#) pour comparer les soumissions de 3 experts en immobiliers adaptés à votre secteur et à votre projet.



QUELS FACTEURS INFLUENCENT LA VALEUR D'UNE PROPRIÉTÉ ?

Comme nous l'avons vu précédemment, l'évaluateur s'appuie sur [divers facteurs](#) afin de déterminer la valeur marchande de votre propriété. Ces derniers peuvent entraîner des répercussions, à la hausse ou à la baisse, sur le résultat final de l'évaluation. Voyons quels sont ces facteurs.

LA LOCALISATION DE LA PROPRIÉTÉ

Tout d'abord, la ville ou le quartier dans lequel votre maison se situe, ainsi que son environnement, peut avoir un grand impact sur sa valeur marchande. Est-elle localisée en ville ou en campagne ? La vue est-elle spectaculaire ? Se situe-t-elle sur le bord de l'eau ? Y a-t-il des services essentiels, une école, des transports en commun à proximité ? L'ensemble de ces aspects viendront impacter le résultat final de l'évaluation.

LE TYPE DE PROPRIÉTÉ

Est-ce un condo, une maison unifamiliale, un loft, une maison jumelée ? Il va sans dire que certains types de demeures sont plus recherchées que d'autres. Dans cette optique, leur valeur marchande s'en voit plus élevée.

LES CARACTÉRISTIQUES INTÉRIEURES ET EXTÉRIEURES DE LA PROPRIÉTÉ

Lors de son évaluation, l'évaluateur observera l'ensemble des caractéristiques intérieures et extérieures de la propriété. Voici quelques-unes de ces caractéristiques ayant le pouvoir d'influencer la valeur marchande :

- ✓ Le nombre de pièces et leur configuration ;
- ✓ La superficie de la propriété ;
- ✓ Le nombre d'étages ;
- ✓ La superficie du terrain ;
- ✓ Le type de revêtement extérieur ;
- ✓ La qualité des matériaux et des finitions ;
- ✓ La présence d'une piscine, d'un garage, d'un cabanon, etc.

L'ÉTAT GÉNÉRAL DE LA PROPRIÉTÉ

L'évaluateur agréé va également prendre l'état général de la propriété en considération lors de son évaluation. La maison est-elle en bon ou en mauvais état? Existe-t-il des problèmes en lien avec la propriété? Quel est le degré de dégradation de celle-ci? Des rénovations ont-elles été effectuées dans les dernières années? Ce sont là des questions pour lesquels l'évaluateur agréé trouvera réponse.

LE MARCHÉ IMMOBILIER ACTUEL

Dans le contexte d'une évaluation marchande, le marché immobilier actuel est également un facteur d'évaluation substantiel. En effet, l'offre et la demande peuvent jouer un grand rôle dans le résultat final du rapport d'évaluation. C'est pour cela que le prix de propriétés semblables peut varier d'une période à une autre, ou encore, d'un endroit à un autre.

LE SAVIEZ-VOUS ?

Bien que l'évaluation de la valeur marchande s'appuie sur une analyse objective et impartiale, l'évaluation immobilière n'est pas une science exacte. Il se peut donc que deux rapports d'évaluation faits pour le même immeuble établissent un prix légèrement différent.



AUGMENTER LA VALEUR D'UNE PROPRIÉTÉ : COMMENT FAIRE ?

Vous envisagez de mettre votre maison en vente et désirez obtenir le meilleur prix de vente ? Vous est-il possible d'augmenter la valeur de votre propriété ? Comment pouvez-vous faire pour augmenter la valeur marchande de celle-ci ?



Dans le monde de l'immobilier, quelques projets de rénovations sont notoires pour ajouter de la plus-value à votre propriété.

Voyons-en quelques-uns :

- La cuisine ;
- La salle de bain ;
- La toiture ;
- Le sous-sol ;
- La peinture ;
- Les rangements multiples ;
- Les portes ;
- Les luminaires, etc.

Les rénovations écoresponsables sont aussi de plus en plus recherchées. Dans cette optique, celles-ci peuvent également faire augmenter la valeur marchande de votre propriété.

Dans tous les cas, il est bien important de vous renseigner au préalable des rénovations pouvant faire augmenter la valeur de votre propriété. Plusieurs améliorations, bien qu'esthétiques ou intéressantes, pourraient ne pas avoir un grand impact sur la valeur de votre propriété. C'est le cas, par exemple, de l'installation d'une piscine ou de l'aménagement paysager de votre terrain.

ÉVALUATION IMMOBILIÈRE : CE QUE VOUS DEVEZ RETENIR

- 1 Ne fixez pas le prix de vente de votre propriété en vous basant sur sa valeur foncière. Vous devez plutôt vous fier sur sa valeur marchande.
- 2 La vente d'une maison n'est pas la seule occasion requérant une évaluation immobilière. En effet, diverses circonstances peuvent vous pousser à faire évaluer votre propriété.
- 3 Bien que l'[évaluateur agréé](#) soit le professionnel de prédilection du domaine de l'évaluation, votre [courtier immobilier](#) peut également effectuer l'évaluation immobilière de votre propriété.
- 4 Assurez-vous de faire affaire avec un évaluateur agréé certifié auprès de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec (OEAQ).
- 5 Plusieurs facteurs peuvent influencer le coût d'une évaluation immobilière. Cela dit, le prix moyen pour une unifamiliale est approximativement de 500 \$.
- 6 Au Québec, trois méthodes d'évaluation sont reconnues. Cependant, la méthode des comparables est la plus populaire et utilisée.
- 7 Type de propriété, localisation, caractéristiques uniques, état général, marché immobilier actuel... Plusieurs facteurs peuvent influencer, à la baisse ou à la hausse, la valeur marchande de votre propriété.
- 8 Il est possible d'augmenter la valeur marchande de votre propriété. Certaines rénovations sont d'ailleurs reconnues pour ajouter de la plus-value à votre maison.

