

Les trois méthodes d'évaluation

Il existe trois méthodes internationalement reconnues pour déterminer la valeur des biens : la méthode du coût, la méthode des comparables et la méthode du revenu. Selon la nature des biens à évaluer, l'évaluateur peut choisir d'utiliser l'une ou plusieurs de ces méthodes.

La méthode du coût

- La méthode du coût consiste tout d'abord à déterminer la valeur du terrain sur lequel est construit le bâtiment en comparant le prix de vente de terrains d'une valeur semblable. On commence par ajouter à la valeur du terrain le coût de remplacement des bâtiments, déduction faite de l'amortissement. Lorsqu'il s'agit de déterminer le coût de remplacement d'un bâtiment, l'évaluateur tient compte des facteurs suivants : l'âge du bâtiment, sa grandeur, son état, la qualité des méthodes de construction et les autres caractéristiques qui pourraient avoir une incidence sur la valeur.
- La méthode du coût se prête idéalement à l'évaluation de bâtiments destinés à une fin particulière qui ne seront presque jamais vendus sur le marché de l'immobilier et qui ne rapportent pas de revenu de location à leurs propriétaires. Parmi les bâtiments dont l'évaluation se ferait au moyen de la méthode du coût, il y a les grandes installations industrielles, les tours de transmission et les bâtiments abritant des établissements tels que les écoles et les hôpitaux. Cette méthode sert également dans le cas de nouveaux biens qui n'ont pas été assujettis à diverses formes de dépréciation.

La méthode des comparables

- Cette méthode consiste à consulter des données sur les ventes de biens fonciers pour estimer la valeur de biens invendus. Le Bureau des titres fonciers fait parvenir au Service des évaluations les données relatives à chaque vente de biens immobiliers. Le personnel vérifie les propriétés qui ont été vendues pour s'assurer : a) que la valeur marchande est adéquate; b) que la vente ne s'est pas déroulée dans des circonstances inhabituelles; c) que les renseignements contenus dans le dossier correspondent avec exactitude aux caractéristiques du terrain ou du bâtiment au moment de l'achat. La confirmation des données concernant les propriétés vendues s'effectue généralement par une inspection des lieux et par des appels téléphoniques. Les ventes qui ne sont pas « en règle » sont exclues de l'analyse. Parmi les ventes pouvant être considérées comme n'étant pas valides, mentionnons les ventes conclues entre membres d'une famille, les ventes de biens hypothéqués ou les ventes de biens appartenant à une succession.
- La méthode des comparables peut être utilisée tant pour l'évaluation des terrains que des bâtiments. L'emplacement constitue l'un des principaux facteurs qui ont une incidence sur la valeur marchande. C'est pourquoi les municipalités de la province sont divisées en « quartiers ». L'analyse des ventes qui ont lieu à l'intérieur de ces quartiers se fait au moyen de programmes informatiques spécialement conçus ainsi que de données statistiques. Les quartiers peuvent être analysés un par un ou par groupes. Regrouper les ventes à des fins d'analyse permet d'élargir les zones dans lesquelles les structures de vente sont semblables. Il est ainsi possible de s'assurer que l'évaluation des terrains et des bâtiments se déroule de façon équitable.

- La majorité des évaluations foncières se font selon la méthode des comparables. Il est important de noter que l'évaluation constitue une « estimation globale » et, à ce titre, se distingue de l'évaluation individuelle des biens. Le montant de l'évaluation exprime la valeur marchande la plus probable des biens à la date de référence. Si vous aviez vendu votre propriété le 1er avril 2023, soit la date de référence pour l'évaluation de 2025, le montant de l'évaluation correspondrait normalement de très près au prix de vente réel, sans toutefois devoir y correspondre exactement. Le but principal de l'évaluation est de faire en sorte que des propriétés dont la valeur est semblable fassent l'objet d'évaluations similaires, de façon à ce que les impôts fonciers soient répartis de façon équitable. On peut donc dire que l'évaluation est plutôt de nature générale qu'individuelle.

La méthode du revenu

- Dans le cas de certains biens, les recettes qu'ils produisent sont le meilleur indicateur de leur valeur. Les biens qui sont loués à bail, tels que les hôtels, les appartements et les immeubles commerciaux, rapportent des recettes aux personnes qui en sont les propriétaires. C'est précisément cette source de revenu qui attire l'éventuel acheteur et détermine le prix d'achat.
- Afin que l'évaluateur qui utilise cette méthode puisse déterminer avec exactitude la valeur des biens, il est essentiel que les propriétaires des immeubles, lesquels sont d'ailleurs tenus de le faire, lui fournissent les données nécessaires sur les recettes et les dépenses. Les données ainsi recueillies sont traitées en toute confidentialité.
- La méthode du revenu consiste à convertir le revenu net d'exploitation d'un bien en une valeur marchande estimative par le biais de la capitalisation. Par revenu net d'exploitation, on entend le revenu brut que rapporte le bien, dont on soustrait ensuite les frais d'exploitation normaux. Dans la plupart des cas, le revenu effectif ne sert pas à déterminer la valeur. On se base plutôt sur le revenu habituellement produit par des biens comparables. Il est ainsi possible de garantir une répartition équitable des impôts parmi les propriétaires de biens immobiliers de valeur semblable. On entend par dépenses normales celles que le propriétaire doit engager pour exploiter et entretenir le bien, ainsi que pour éventuellement remplacer des choses. On obtient le taux de capitalisation en divisant le revenu net de biens comparables qui ont été vendus par leur prix de vente. Ce taux est ensuite appliqué au revenu net d'un bien, ce qui donne la valeur marchande estimative. Les équations utilisées pour les évaluations selon la méthode du revenu sont les suivantes :

$$\text{Revenu net d'exploitation (des biens vendus)} = \text{Taux de capitalisation} \times \text{Prix de vente}$$

$$\text{Revenu brut} - \text{Dépenses} = \text{Valeur marchande} \times \text{Taux de capitalisation}$$

- Aux fins de la méthode du revenu, certaines dépenses ne peuvent être déduites du revenu brut. Ceci pourrait inclure, par exemple, les amortissements et les frais de service de la dette.
- Il est important de noter que cette méthode n'est que l'une des méthodes que les évaluateurs utilisent pour estimer la valeur marchande. Ils tiennent aussi compte du coût de remplacement et de la valeur de vente de propriétés comparables, et choisissent la méthode qui se prête le mieux à la situation.