

Le p'tit matin



MAJ – JANVIER 2016

PM510B

CALCULS DE LA VALEUR MARCHANDE DU 2484 RUE DES JACINTHES, TERREBONNE

Application De La Méthode Inspirée Du Caractère Essentiellement Statistique (CES) Du Concept De La Valeur Marchande (CVM) Méthode (ces-cvm)

**Nous allons suivre cette méthode comme elle est décrite
dans notre article PM65C**

Un rappel de la méthode

Si on fait une recherche pour trouver la valeur marchande d'une propriété, (la propriété "sujet" celle qu'on veut vendre), en utilisant le caractère essentiellement statistique du concept de la valeur marchande, il faut suivre les étapes suivantes :

- A) On utilise d'abord l'évaluation municipale qu'on met à jour avec la date en vigueur lorsqu'on effectue le calcul de la valeur marchande.
- B) On trouve ensuite la moyenne du rapport entre le prix de vente (PV) des comparables et leur évaluation (E) qu'on applique à la propriété dont on veut trouver la valeur marchande, (la propriété sujet).

- C) On trouve aussi la moyenne du rapport entre le prix demandé (PD) et l'évaluation des propriétés comparables en vente (les compétitives) le jour où on calcule la valeur marchande et on applique ce rapport à la propriété dont on veut trouver la valeur marchande, (la propriété sujet).

On obtient donc, trois (3) valeurs, on fait ensuite la moyenne de ces trois valeurs puis on ajoute et on retranche un pourcentage (2% à 5%) à cette valeur marchande calculée pour avoir **une gamme de prix** à l'intérieur de laquelle se retrouve la valeur marchande calculée.

À cause du **caractère essentiellement statistique du concept de valeur marchande**, alors que le prix de transaction demeure un événement isolé et circonstanciel, la valeur marchande réfère à un événement dont l'occurrence est non pas certaine, mais probable et qui, de ce fait, **ne pourra se vérifier que sur un nombre relativement grand de cas**. Là il faut se rappeler qu'on a besoin du plus grand nombre de données possible pour trouver un juste prix avec la plus petite marge d'erreur. Une trentaine minimum.

Application de la méthode

Avant de procéder à l'application de la méthode, il nous faut déterminer sur quels critères les recherches seront faites parce qu'il nous faut trouver les comparables et les maisons compétitives. Les critères sont déterminés en fonction de certains critères de la maison sujet, puisqu'on veut trouver des maisons semblables qu'elles soient vendues (**les comparables**) ou à vendre (**les compétitives**).

Critères de recherche

Disons que la maison compétitive est une **maison résidentielle, unifamiliale à étages (ME), isolée qui possède trois chambres à coucher (3CC), un garage (G) simple largeur**.

Votre recherche devrait être formulée de la façon suivante:

**Lachenaie, unifamiliale à étages (ME), CC3+, 2SB+ ou (1SB+ et 1SE+)
GARAGE 1+**

A) Étape de l'évaluation municipale

Donc, à partir du compte de taxes je détermine la valeur ajustée la plus probable de la maison sujet. Par exemple, si le compte de taxe m'indique qu'au premier janvier 2016 la valeur de la propriété est de 304,290 \$ selon le Tableau #1 ci-dessous. Je n'ai pas à ajuster cette valeur puisqu'elle nous est donnée en date du 1 janvier 2016 et cela est suffisamment proche du 24 janvier 2016, date à laquelle on recherche la valeur marchande Cette façon de faire est peut-être subjective mais ça nous donne une première valeur.

Valeur uniformisée	Au	Facteur comparatif	Proportion médiane
289 800.00 \$	2012/07/01	1.0000	100.00
Mutation			
304 290.00 \$	2016/01/01	1.0500	

Tableau #1

Plusieurs vous diront qu’il ne faut pas utiliser l’évaluation municipale comme valeur déterminante de la valeur marchande et ils ont raisons, sauf qu’en multipliant l’évaluation municipale connue, la plus proche de la date d’inscription de la maison, et en la multipliant par un pourcentage suggéré par la municipalité et enregistrée dans la base de données MLS/Centris, à la date la plus proche de l’inscription, c’est suffisant pour justifier son emploi.

L’évaluation municipale est déjà calculée sur **un très grand nombre de ventes** qui ont été réalisées dans un quartier donnée. La valeur de l’évaluation municipale exécutée au 1^{er} juillet 2012 par exemple est la valeur qui apparaîtra sur l’évaluation triennale des années 2014-2015 et 2016. A chaque année la ville ajuste aussi la valeur exigible pour la taxe de mutation au premier jour du premier mois de l’année, tel qu’indiqué dans le Tableau #1. Il suffit d’ajuster la valeur de l’évaluation de janvier 2016 jusqu’à la date la plus proche de la date où on fait l’évaluation ou l’inscription de la propriété. Ici c’est le 24 janvier 2016. Le résultat de l’évaluation au premier janvier 2016 (en janvier 2016) nous donne:

La première valeur de la valeur marchande (VM) de “la maison sujet”, soit:

304,290 \$ = **304,300\$**

B) Étape de la moyenne des rapports (PV/E), les prix de ventes (PV) et les évaluations (E) pour chaque comparables

Ensuite je recherche toutes les comparables de ce quartier ou cette région, depuis une période raisonnable de temps (6 ou 12 mois). Je conserve toutes les propriétés qui répondent à mes critères de recherche. Dans le présent cas les critères sont : **maison résidentielle, unifamiliale à étages, isolée qui possède trois chambres à coucher (3CC+), 2SB ou (1SB+ 1SE+) un garage (G+) simple largeur et on obtient**

$$304,300 \$ \times 1,05 = 319,515 \$ = 319,500 \$$$

C) Étape de la moyenne des rapports (PD/E), les prix demandés des compétitives (PD) et les évaluations des compétitives (E) pour chaque comparables

Je choisis mes compétitives dans le même quartier que mon sujet avec les mêmes critères de recherche; le nombre de chambres à coucher (3CC+) et de salles de bain (2SB+) ou (1SB+ et 1SE+), le garage (G+) pour toutes les compétitives semblables à ma propriété sujet. Je calcule ensuite la moyenne du rapport entre le prix demandé (PD) et l'évaluation (E) de chacune des maisons compétitives de ce groupe de maisons en prenant soin d'enlever les reprises de finance, les ventes à 1\$, les transferts par voie successorale et ainsi de suite. Et on obtient :

$$304,300 \$ \times 1,13 = 343,859 \$ = 344,000 \$$$

Détermination de la valeur marchande (VM)

Maintenant on met tout cela ensemble. Prenez la valeur ajustée du compte de taxes **304,300 \$**, plus la valeur du rapport des comparables vendues et leur évaluation **319,500 \$**, plus la valeur du rapport des compétitives et leur évaluation **344,000\$**. On additionne le tout et on divise par trois et vous venez d'obtenir la valeur marchande (VM) de votre sujet.

$$\frac{(304,300 \$ + 319,500 \$ + 344,000 \$)}{3} = \frac{(967,800 \$)}{3} = 322,600 \$$$

Détermination de la gamme de prix de la valeur marchande (VM)

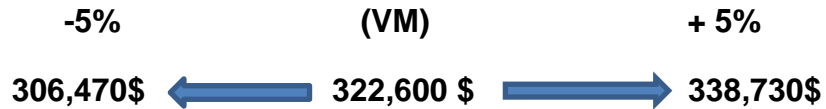
Note 1: La valeur marchande réfère à un événement dont l'occurrence est non pas certaine, mais probable

Il est facilement justifiable d'ajouter plus ou moins 5% à votre valeur marchande pour obtenir la gamme possible de prix de la valeur marchande de votre sujet. De plus avec une valeur de plus ou moins 5% vous ne devriez pas avoir de problèmes **lors de l'évaluation par le prêteur.**

Note 2: On peut définir la "**valeur marchande**" d'un bien comme... .. le prix de transaction le plus probable auquel en arriveront un acheteur et un vendeur

Il va nous rester à appliquer les règles du marché à cette valeur marchande afin de déterminer le prix demandé.

La gamme de prix de la valeur marchande de votre propriété est de : 306,470 \$ à 338,730\$ si j'ajoute et retranche 5% à la valeur marchande



Les avantages de cette méthode


Je sais que c'est une façon peu orthodoxe de calculer la valeur marchande, mais c'est une façon de faire qui va tenir la route devant n'importe quelles objections de vos clients, des autres courtiers, et plus important encore devant l'évaluateur professionnel. **Plus encore, cette méthode vous protège contre la détermination accidentelle d'un prix surévalué ou d'un prix sous-évalué.** Plus encore, cette méthode démontrera que vous savez de quoi vous parlez et vous serez considéré comme une autorité en la matière par vos clients. Si jamais un autre courtier laisse planer un doute sur votre manipulation possible des données, il sera rassuré quand il verra que vous avez utilisé toutes les comparables possibles et toutes les compétitives possibles pour arriver à votre gamme de prix. Rien ne sera plus juste que cette méthode que l'évaluation fait par un évaluateur professionnel.

Une production de: Info-Immobilier-Rive-Nord (IIRN), par Michel Brien.

Adresse courriel : info@info-immobilier-rive-nord.com

Tél : (438) 404-9606

Au moment où ce document a été réalisé, Michel Brien était propriétaire du site web <http://info-immobilier-rive-nord.com> dédié à l'information, à titre de courtier immobilier n.l. et blogueur sur le site <http://blog.info-immobilier-rive-nord.com/>



Si vous pensez vendre ou acheter une maison sur la Rive-Nord du Grand Montréal laissez-moi un message tél., au no: (438) 404-9606 ou par courriel à : info@info-immobilier-rive-nord.com et je me ferai un grand plaisir de vous informer comment établir le prix d'une propriété selon l'Offre et la Demande afin d'avoir une transaction équitable.

Cela signifie que l'acheteur ne paie pas plus que la juste valeur marchande (JVM) et le vendeur n'obtient pas moins que la juste valeur marchande (JVM).

À ce prix la transaction est équitable pour l'acheteur et le vendeur.

Michel Brien, courtier immobilier n.l. est stratège, formateur immobilier et détenteur d'un certificat QSC (Qualité de Service à la Clientèle) de la Chambre Immobilière du Grand Montréal

Info-Immobilier-Rive-Nord (IIRN) produit plusieurs dossiers et articles à l'intention de toutes les personnes intéressées par l'immobilier et surtout l'immobilier résidentiel de la Rive-Nord du Grand Montréal Tous les textes sont en PDF et vous avez la permission de les télécharger et c'est gratuit. Profitez-en pour visiter les différentes sections du site. Je vous rappelle qu'il y a plus de 100 sujets de toutes sortes sur l'immobilier, traités dans la **Section InfoMaison** et tout autant dans la section du **p'tit matin**

1. Vous cliquez sur le logo InfoMaison pour plus d'une centaine (100) de documents dans la section InfoMaison
2. Vous cliquez sur le logo du p'tit matin pour plus d'une centaine (100) documents dans la section du p'tit matin
3. Vous cliquez sur le nom de la ville de votre choix (une des 8 principales villes) pour retrouver les documents spécifiques à cette ville.

Vous pouvez consulter le document [L'IMMOBILIER SUR LA RIVE-NORD](#), pour savoir tout ce que peut, vous apporter info-immobilier-rive-nord

Vous pouvez consulter la précieuse documentation sur l'immobilier résidentielle de la Rive-Nord, en cliquant sur la petite maison rouge au centre ou nous suivre sur les medias sociaux ci-dessous.



**LE CENTRE DE L'INFORMATION
SUR L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL DE LA RIVE-NORD**