



SOLUTIONS
FONCIÈRES

Une société d'Equifax

MÉTHODOLOGIE DU RAPPORT EVIA

An english version will follow

L'EVI est une estimation de la valeur marchande d'une propriété. Le modèle incorpore des informations sur les caractéristiques de la propriété, de la localisation et du marché. L'EVI n'est pas l'évaluation d'un professionnel et devrait être utilisé comme un point de départ dans l'estimation de la valeur d'une propriété. Il est conseillé de compléter vos recherches en visitant la propriété, en étudiant le marché et en demandant une évaluation d'un professionnel.

Près de 2 millions d'estimations de propriétés sont disponibles au Québec grâce à l'EVI. Celles-ci sont calculées au moyen de modèles d'apprentissage automatiques et statistiques. L'EVI prend en compte plusieurs caractéristiques de la propriété analysée telles que l'année de construction, la taille de la propriété, la taille du terrain et la localisation. Ces données combinées aux ventes de propriétés similaires permettent d'établir une valeur estimative de la propriété.

Estimation et fiabilité de l'estimation

Le prix estimé par l'EVI représente donc la valeur marchande la plus probable selon les données récoltées par JLR. L'indice de fiabilité permet de mesurer la qualité de l'estimation. Par exemple, avec 5 étoiles, le modèle considère que la propriété devrait être vendue à l'intérieur d'un intervalle de +/- 10 % de la valeur médiane de la fourchette dans 90 % des cas ou plus. À 3 étoiles, la probabilité descend entre 70 % et 79 % d'être dans un intervalle de +/- 10 % de la valeur médiane de la fourchette.

Le rapport vous présente également une fourchette de prix. Le modèle ne peut pas considérer l'état du sujet étant donné qu'aucune visite de la propriété n'est effectuée. Or, nous savons que l'état de la propriété peut avoir un impact important sur sa valeur. C'est pourquoi vous avez la possibilité de déterminer l'état de la propriété. Cette information fera varier la valeur estimée du sujet à l'intérieur de la fourchette de prix. La grandeur de l'intervalle change selon les catégories de bâtiment, les régions et les données disponibles et sera généralement plus grande lorsque l'incertitude est plus élevée.

En fait, pour des secteurs hétérogènes, l'intervalle sera généralement plus grand, car l'état des propriétés, tout comme les prix, varie davantage dans ces zones. La précision de l'EVIA dépend de la disponibilité des données et du nombre de ventes dans la région. Le modèle tend à être meilleur dans les zones plus densément habitées et homogènes.

Ventes comparables

En plus d'une estimation de la valeur d'une propriété, le rapport EVIA présente un maximum de 9 ventes comparables. Ces transactions ont été publiées au cours des 15 derniers mois. Les comparables sont de la même catégorie de bâtiment que le sujet principal ; c.-à-d. unifamiliale, copropriété, duplex ou triplex. Enfin, les comparables sont choisis en fonction des similitudes avec le sujet quant à leur position géographique, leur taille et leur année de construction.

QUESTIONS FRÉQUENTES

EST-CE QUE L'EVIA EST UNE ÉVALUATION RÉALISÉE PAR UN PROFESSIONNEL ?

Non. L'EVIA n'est pas une évaluation réalisée par un évaluateur agréé et ne devra pas être utilisée comme telle. C'est une estimation de la valeur d'une propriété générée par ordinateur en fonction des données disponibles dans JLR au moment du calcul. L'EVIA ne devrait pas être utilisée comme l'unique source d'information pour une transaction financière parce que le risque que les données soient erronées ou incomplètes existe.

QUI CALCULE L'EVIA ET DÉCIDE DE LA VALEUR DE MA PROPRIÉTÉ ?

L'EVIA est un logiciel informatique automatisé ne nécessitant aucune opération manuelle. Il n'est donc pas possible que les valeurs soient altérées pour une propriété donnée. Néanmoins, vous êtes responsable d'inscrire l'état de votre propriété, ce qui modifie la valeur estimée de votre propriété à l'intérieur de la fourchette.

JE PENSE QUE LA VALEUR MARCHANDE DE MA PROPRIÉTÉ PRÉSENTÉE DANS LE RAPPORT EVIA DE MA PROPRIÉTÉ EST INCORRECTE.

Le rôle de l'EVIA est de rendre le marché immobilier plus transparent en donnant de l'information aux acteurs du marché. L'estimation est calculée au moyen de modèles d'apprentissage automatiques et statistiques. L'EVIA prend en compte plusieurs variables telles que l'année de construction, la taille de la propriété, la valeur au rôle d'évaluation et la localisation. Ces données combinées aux ventes de propriétés comparables servent à produire l'évaluation automatisée. Pour certaines propriétés uniques ou dans des marchés où les transactions sont peu nombreuses, il peut être difficile pour un outil automatisé d'évaluer la juste valeur marchande. Dans les cas où la valeur vous semble inexacte, nous vous suggérons de faire appel à un évaluateur agréé.



LAND TITLE
SOLUTIONS

An Equifax Company

EVIA METHODOLOGY

EVIA is an estimate of the market value of a property. The model incorporates information on the property, location and market characteristics. EVIA does not entail a professional appraisal and should be used as a starting point for estimating the value of a property. It is advisable to complement your research with a visit to the property, market analysis and a request for a professional appraisal.

Almost 2 million property estimates are available in Quebec through the EVIA. These are calculated using statistics and machine learning models. The EVIA takes into account several characteristics of properties analyzed, including the year of construction, property size, lot size and location. Combined with statistics on sales of similar properties, an estimated value for the property can be established.

Estimations and Reliability

The estimated price calculated through EVIA represents the most likely market value based on data collected by JLR. The reliability index measures the quality of the estimate. For example, with 5-star ratings, the model considers that the property should be sold within a range of +/- 10% of the median value of this range in 90% of cases or more. With 3-star ratings, the probability of the median value coming within +/- 10% of the median value of the range is between 70% and 79% of the price.

The report also includes a price range. The model does not account for the condition of the property since no visit has been made. However, we know that the property condition can have a significant impact on its value. This is why you are given an opportunity to determine the condition of the property. This information impacts the estimated value of the property within the price range. The interval changes according to building category, region and available data and is generally larger when uncertainty is higher. In fact, for heterogeneous areas, the range is generally wider because the condition of properties varies more in these areas and in turn affects prices as well. The accuracy of the EVIA depends on the availability of data and the number of sales in the region. The model tends to work better in more densely populated and homogeneous areas.

Comparable Sales

In addition to an estimation of property value, the EVIA report offers a maximum of 9 comparable sales. These transactions were published over the last 15 months. Comparables come from the same building category as the property assessed; i.e., single family, condominium, duplex or triplex. Finally, comparables are selected based on similarities with the appraised property in keeping with its geographic position, size and year of construction.

FREQUENTLY ASKED QUESTIONS

IS THE EVIA CONSIDERED A PROFESSIONAL APPRAISAL?

No. The EVIA is not an appraisal carried out by an accredited appraiser and should not be used as such. It is a computer-generated estimate of the value of a property based on the data available to JLR at the time of the calculation. The EVIA should not be used as the sole source of information for a financial transaction due to the risk of data being inaccurate or incomplete.

WHO CALCULATES THE EVIA AND ESTABLISHES THE VALUE OF MY PROPERTY?

EVIA is an automated computer software program that requires no manual operation. It is therefore impossible to alter values for a given property. However, you are responsible for including the condition of your property, which changes the estimated value of your property within the price range.

I BELIEVE THAT THE MARKET VALUE PRESENTED IN THE EVIA REPORT ON MY PROPERTY IS INCORRECT.

The EVIA's role is to make the real estate market more transparent by providing information to market stakeholders. The estimates are calculated using automated statistical-learning models. The EVIA accounts for several variables, including the year of construction, property size, value in the assessment roll and location. This data, combined with sales of comparable properties, is used to generate the automated appraisal. For some unique properties or for markets with few transactions, it may be difficult for an automated tool to provide a fair market value. In cases in which the value appears to be incorrect, we suggest that you hire a certified appraiser.