

**RAPPORT D'ÉVALUATION ABRÉGÉ
DU
PROGRAMME DES DONS ÉCOLOGIQUES**

**POUR LES DONS EN PLEINE PROPRIÉTÉ
DE CATÉGORIE 1**

27 Juin 2006

**PROGRAMME DES DONS ÉCOLOGIQUES
COMITÉ D'EXAMEN DES ÉVALUATIONS**

PROGRAMME DES DONNS ÉCOLOGIQUES

Le Programme des dons écologiques (PDE) favorise les dons de terres écosensibles ainsi que les dons de conventions ou de servitudes de conservation sur de telles terres. Les dons peuvent être faits à divers types de bénéficiaires, notamment aux organismes de bienfaisance enregistrés qui sont approuvés par Environnement Canada. Les avantages fiscaux associés au Programme des dons écologiques sont offerts en vertu de la *Loi de l'impôt sur le revenu* du Canada. Le programme est administré par Environnement Canada; il revient au ministre de l'Environnement de déterminer la juste valeur marchande des dons aux fins de l'impôt sur le revenu.

Les personnes et les entreprises désirant faire une donation dans le cadre du Programme des dons écologiques doivent présenter un rapport d'évaluation attestant la valeur de la propriété qu'elles envisagent de donner. Le Comité d'examen des évaluations du PDE étudie chaque rapport et fournit une recommandation au ministre concernant la juste valeur marchande du don.

Quiconque souhaite effectuer un don écologique doit faire appel aux services d'un évaluateur de biens immobiliers pour l'évaluation de la propriété afin de satisfaire aux exigences du Programme des dons écologiques. Le présent rapport d'évaluation abrégé du Programme des dons écologiques (rapport abrégé du PDE) peut être utilisé pour l'évaluation d'un don de catégorie 1, c'est-à-dire un don de terre en pleine propriété (ou en fief simple). Le PDE offre un autre rapport d'évaluation abrégé, qui peut être utilisé pour les dons de catégorie 1 qui consistent en une donation de convention ou de servitude de conservation.

Les *Lignes directrices relatives aux évaluations* du Programme des dons écologiques expliquent dans quels cas il convient d'utiliser un rapport abrégé du PDE pour l'évaluation d'un don de catégorie 1. Elles sont présentées sur le site Web du Programme, à <http://www.cws-scf.ec.gc.ca/ecogifts/>.

DIRECTIVES

1. Toutes les cases doivent être remplies (y compris celles où l'on demande d'apposer ses initiales) pour que le Comité d'examen des évaluations puisse étudier le présent rapport abrégé du PDE.
2. Tous les documents qui complètent ou appuient l'information donnée dans le présent rapport abrégé doivent être annexés.
3. Le rapport doit être rempli en entier pour les dons écologiques en pleine propriété (en fief simple).

Remarques – 1. Toute évaluation réalisée au moyen du présent rapport abrégé du PDE doit être conforme aux Règles uniformes de pratique professionnelle en matière d'évaluation au Canada (Canadian Uniform Standards of Professional Appraisal Practice) – ci-après appelées « Règles uniformes ». Les évaluateurs qui sont membres d'une organisation dotée de normes professionnelles minimales supplémentaires doivent s'assurer que leur travail satisfait aux Règles uniformes ainsi qu'à toutes autres normes professionnelles pertinentes.

2. *Il peut y avoir, dans différentes parties du pays, des restrictions imposées par la loi régissant l'admissibilité des évaluateurs. Le présent rapport abrégé du PDE ne remplace aucune autorité provinciale ou territoriale régissant l'admissibilité des évaluateurs dans les diverses régions.*

**RAPPORT ABRÉGÉ DU PDE
(DON DE TERRE DÉTENU EN PLEINE PROPRIÉTÉ, OU EN FIEF SIMPLE)**

Étape 1	Identification du client	
<i>Inscrire le nom et l'adresse du propriétaire du terrain, du client (s'il diffère du propriétaire) et des autres utilisateurs prévus du présent rapport abrégé du PDE. Fournir tous les noms pertinents, y compris le nom complet et l'adresse de tous les propriétaires du terrain. Fournir les renseignements concernant tout autre utilisateur prévu du présent rapport dans une pièce jointe, au besoin.</i>		
Donateur – Propriétaire	Organisme bénéficiaire	Bureau régional d'Environnement Canada

Étape 2	Désignation de la propriété évaluée	
<i>Désigner la propriété faisant l'objet de l'évaluation, y compris son adresse municipale et sa description officielle.</i>		
Adresse municipale	Description officielle complète (utiliser une pièce jointe, au besoin)	
Charges		
<i>Indiquer et décrire toute charge enregistrée sur le titre de la propriété évaluée. Si ces charges ont une incidence sur la valeur, elles doivent être prises en compte dans les sections portant sur l'utilisation optimale et sur l'analyse de l'évaluation.</i>		

Joindre une copie du certificat de titre pour chaque parcelle de la propriété visée et fournir une copie de tout document d'engagement, le cas échéant.

Étape 3	Utilisation prévue du rapport	
En signant le présent rapport abrégé du PDE et en apposant mes initiales dans cette section, je reconnais que ce document doit servir à Environnement Canada dans sa détermination de la juste valeur marchande du don écologique, aux fins de la <i>Loi de l'impôt sur le revenu</i> , et j'affirme qu'Environnement Canada, dans le cadre de son examen, peut se fier aux renseignements qu'il contient.	<u>Initiales</u>	
Étape 4	Objectif du rapport	

En signant le présent rapport sommaire du PDE et en apposant mes initiales dans cette section, je reconnais que l'objectif du document est de déterminer la juste valeur marchande du terrain en pleine propriété précisé. La valeur marchande est définie dans les Règles uniformes comme suit :

Initiales

La juste valeur marchande représente le prix le plus probable que devrait rapporter un bien à une date donnée dans un marché libre et concurrentiel, dans toutes les conditions nécessaires à une vente équitable, l'acheteur et le vendeur agissant avec prudence et de manière avisée, en supposant que le prix n'est pas indûment stimulé. Cette définition sous-entend que la vente doit se produire à une date précise et qu'il y a transfert du titre du vendeur à l'acheteur, dans les cas où :

- 1) l'acheteur et le vendeur sont généralement motivés;
- 2) les deux parties sont bien informées et bien conseillées, et agissent dans ce qu'elles jugent être leurs meilleurs intérêts;
- 3) la période de mise en vente sur le marché libre est raisonnable;
- 4) le paiement est versé en espèces (dollars canadiens) ou selon des modalités financières comparables;
- 5) le prix représente la contrepartie normale versée pour le bien vendu, libre de toute concession spéciale ou inédite en matière de vente ou de financement que pourrait accorder une personne associée à la vente.

Fournir une estimation de la durée d'exposition, définie antérieurement au paragraphe 3), dans l'espace prévu à cette fin, ci-dessous.

La durée d'exposition est une estimation de la période pendant laquelle la propriété évaluée aurait été mise sur le marché afin d'atteindre l'opinion sur la valeur exprimée dans le présent rapport. La durée d'exposition peut être fondée sur d'autres ventes, des données statistiques ou d'autres preuves considérées comme applicables par l'évaluateur et elle peut être exprimée sous forme d'intervalle. À noter que la durée d'exposition est rétrospective, puisqu'elle consiste en la période de mise sur le marché implicite nécessaire pour atteindre la valeur marchande estimée qui est précisée dans le présent rapport.

Résumer l'analyse qui a permis d'établir l'estimation de la durée d'exposition.

Selon les recherches menées, je suis d'avis qu'une durée d'exposition raisonnable liée à l'estimation de la valeur marchande dans le présent rapport est d'environ _____ mois, en moyenne.

Indiquer
l'estimation

Étape 5	Portée du travail
----------------	--------------------------

Fournir un résumé des démarches qui ont été effectuées dans le cadre de l'analyse. Le résumé doit comprendre la collecte des faits et des opinions liés à la propriété évaluée et aux preuves du marché.

Pour ce qui a trait à la propriété évaluée : Sans se limiter à ce qui suit, fournir, dans la portée du travail, le type et la source des documents consultés (tels que des levés), une description de l'étendue de l'inspection de la propriété évaluée, y compris la date d'inspection; confirmer s'il y a eu ou non un examen des documents municipaux relatifs au contrôle de l'utilisation des terres, comme les règlements de zonage, et préciser la source d'autres renseignements pertinents.

Pour ce qui a trait au marché : Sans se limiter à ce qui suit, inscrire toute entrevue qui a été réalisée (préciser le nom de la personne et la date de l'entrevue), toute consultation d'un bureau immobilier local (par exemple, des services interagences ou un autre service de déclaration), la source des données concernant les éléments comparables, y compris les mesures de contrôle de l'utilisation des terres, et indiquer si les propriétés comparables ont été visitées.

Portée du travail relatif à la propriété évaluée :

Portée du travail relatif aux preuves du marché :

Étape 6	Date d'entrée en vigueur de l'évaluation
<p><i>Indiquer la date d'entrée en vigueur de l'opinion sur la valeur. Indiquer si l'opinion est établie en même temps que l'analyse (actuelle), ou si l'analyse est effectuée bien après la date d'entrée en vigueur (rétrospective). À noter qu'une opinion prospective n'est pas acceptable pour l'évaluation d'une propriété faisant l'objet d'un don dans le cadre du Programme des dons écologiques.</i></p>	
<p>Date d'entrée en vigueur : _____</p>	
<p>Actuelle ou rétrospective : _____</p>	

Étape 7	Date du rapport
<p>Date du rapport : _____</p>	

Étape 8	Emplacement et caractéristiques de la propriété faisant l'objet de l'évaluation	
<p><i>Décrire brièvement l'emplacement et les caractéristiques importantes de la propriété évaluée qui ont la plus grande incidence sur sa valeur. Cette description peut comprendre certains ou tous les éléments suivants : les facteurs liés à l'emplacement, la topographie, la configuration, la superficie, les voies d'accès, la disponibilité des services et l'utilisation des terrains à proximité. Il peut y avoir d'autres caractéristiques importantes à prendre en considération.</i></p>		
<p><i>La Loi de l'impôt sur le revenu exige que l'évaluation soit fondée sur la juste valeur marchande de la propriété. Il faut préciser toutes les caractéristiques qui ont une incidence sur la juste valeur marchande de la propriété évaluée et qui font partie des éléments dont a tenu compte l'évaluateur dans l'estimation de la valeur.</i></p>		
<p>L'intérêt évalué dans le présent rapport abrégé du PDE constitue un domaine détenu en pleine propriété (en fief simple).</p>		<p><u>Initiales</u></p>

Décrire l'emplacement

Joindre la carte de localisation

Décrire l'aire (la superficie, la configuration, les dimensions, la topographie, etc.)

Joindre le plan de situation, le levé

Étape 9

Mesures de contrôle de l'utilisation des terres

Décrire les mesures de contrôle sur l'utilisation des terres qui sont en vigueur. Les références précises sont particulières à chaque région; elles peuvent notamment comprendre les plans officiels, les plans municipaux, les règlements de zonage, etc. Fournir les désignations de la propriété évaluée ainsi qu'une brève explication des usages permis.

Il y a souvent diverses désignations associées aux différentes mesures de contrôle de l'utilisation des terres, comme un plan officiel ou un règlement de zonage. Toute désignation pertinente doit être indiquée et expliquée.

<u>Désignation</u>	<u>Usages permis et restrictions pertinentes</u>
<u>Désignation</u>	<u>Usages permis et restrictions pertinentes</u>
<u>Désignation</u>	<u>Usages permis et restrictions pertinentes</u>
<p><i>Les désignations supplémentaires doivent être précisées dans une pièce jointe, au besoin.</i></p> <p><i>Il est recommandé de fournir, comme pièces jointes, les documents de la municipalité précisant les usages permis et les normes d'aménagement lorsqu'il est possible d'obtenir ces documents.</i></p>	

Étape 10	Usage actuel
<p><i>Inscrire l'usage actuel (c'est-à-dire à la date d'entrée en vigueur) de la propriété évaluée.</i></p>	

Étape 11**Utilisation optimale**

L'utilisation optimale est celle qui, au moment de l'évaluation, est la plus susceptible de donner le rendement net le plus élevé, sous forme de liquidités ou d'avantages, au cours d'une période précise. Une analyse de l'utilisation optimale doit tenir compte des diverses mesures de réglementation de l'aménagement, de l'aire et du marché. L'utilisation optimale peut généralement être définie selon les quatre critères suivants : elle doit i) être légale; ii) être physiquement possible; iii) être financièrement faisable; iv) donner à la propriété sa plus grande valeur.

Fournir une opinion de l'utilisation optimale de la propriété, assortie d'une courte explication. L'analyse doit prendre en compte ce que le participant au marché type considérerait comme l'utilisation la plus probable, sans tenir compte de l'éventuel don écologique.

Les opinions sont nécessaires pour ce qui concerne :

- 1. le terrain, s'il est vacant;*
- 2. la propriété, comme si elle avait fait l'objet d'améliorations.*

À noter qu'aucune condition hypothétique ni hypothèse exceptionnelle ne peut être considérée ou faire partie de l'analyse de l'utilisation optimale.

Étape 12	Preuves du marché
<p><i>LE PRÉSENT RAPPORT ABRÉGÉ DU PDE PRÉSUME QUE L'ÉVALUATION REPOSE SEULEMENT SUR LA TECHNIQUE DE LA PARITÉ (AUSSI APPELÉE « DE COMPARAISON DIRECTE »). LE RECOURS À TOUTE AUTRE TECHNIQUE D'ÉVALUATION NÉCESSITE L'ÉTABLISSEMENT D'UN AUTRE DOCUMENT. (Consulter les Lignes directrices relatives aux évaluations du Programme des dons écologiques et obtenir les services d'un évaluateur désigné et compétent pour l'application d'autres techniques d'évaluation.)</i></p>	
<p><i>L'opinion de la valeur doit être fondée sur des preuves du marché objectives; il s'agit généralement des ventes d'autres propriétés pouvant être comparées à la propriété évaluée. Les preuves doivent être brièvement décrites et comparées à la propriété évaluée; il faut indiquer si la propriété évaluée a une valeur supérieure ou inférieure à chaque vente (ou contrat de courtage immobilier) donnée comme élément comparable pertinent. Par exemple, il faut préciser si le prix de vente nécessite un rajustement en raison de la période de mise sur le marché, de la superficie, de la configuration, de l'accès, de la qualité du sol, des services et d'autres éléments. L'évaluateur doit aussi préciser l'unité de comparaison pertinente (le prix par pied carré, par acre, par hectare, par mètre-façade, etc.) et expliquer en détail les similarités et les différences avec la propriété évaluée, et fournir des commentaires sur les rajustements pertinents.</i></p>	
<p>REMARQUES</p> <p><i>1. Joindre au présent rapport abrégé du PDE tous les documents concernant les services interagences ainsi que tout autre document pertinent.</i></p> <p><i>2. Dresser une carte de localisation en vue de la vente, lorsque cela est possible, montrant l'emplacement des transactions comparables et celui de la propriété évaluée, et la joindre au présent rapport abrégé.</i></p>	
<p><u>Propriété comparable n° 1</u></p>	
<p><u>Propriété comparable n° 2</u></p>	

Propriété comparable n° 3

Propriété comparable n° 4

Joindre les preuves du marché supplémentaires au rapport abrégé du PDE.

Étape 14**Analyse de l'évaluation**

Fournir un rapprochement des divers facteurs ayant une incidence sur la valeur, le raisonnement et les conclusions concernant la valeur. On peut inclure des références à l'utilisation optimale, aux caractéristiques de l'aire, aux preuves du marché et à la conjoncture économique. La présente section doit être remplie de façon à ce que l'examineur comprenne le raisonnement qui soutient l'opinion sur la valeur qui est exprimée.

AUCUNE HYPOTHÈSE EXCEPTIONNELLE OU CONDITION HYPOTHÉTIQUE N'EST PERMISE DANS L'ANALYSE.

(Au besoin, joindre une autre feuille pour cette étape.)

Étape 17	Attestation
J'atteste, au meilleur de ma connaissance et de ma croyance, que :	
1.	Le compte rendu des faits contenu dans le présent rapport est véridique et exact;
2.	Les analyses, les opinions et les conclusions présentées dans le rapport ne sont restreintes que par les hypothèses et les conditions limitatives déclarées, et qu'elles sont mes analyses, mes opinions et mes conclusions professionnelles, neutres et objectives;
3.	Je n'ai aucun (ou la personne précisée n'a aucun) intérêt actuel ou éventuel à l'égard de la propriété qui fait l'objet du présent rapport, et que je n'ai aucun (ou la personne précisée n'a aucun) intérêt personnel à l'égard des parties en cause;
4.	Je n'ai aucune partialité à l'égard de la propriété qui fait l'objet du présent rapport ou des parties en cause dans la présente évaluation;
5.	Mon engagement et toute rémunération en ce qui concerne la présente évaluation n'étaient pas fondés sur l'établissement ou la déclaration de résultats prédéterminés, sur le résultat de l'évaluation, ni sur une conclusion favorisant le client;
6.	Mes analyses, mes opinions et mes conclusions de même que le présent rapport ont été préparés conformément aux <i>Lignes directrices relatives aux évaluations</i> du Programme des dons écologiques;
7.	Je possède les connaissances et l'expérience nécessaires afin d'effectuer l'évaluation de façon compétente;
8.	Personne n'a fourni une aide professionnelle importante au signataire du présent rapport;
9.	Le soussigné a inspecté personnellement la propriété qui fait l'objet du présent rapport le (préciser la date d'inspection) _____;
10.	Selon les données, les analyses et les conclusions contenues dans le présent rapport, la valeur marchande de l'intérêt foncier dans la propriété décrite, en date du (inscrire la date d'entrée en vigueur) _____, est estimée à : _____ \$ CAN.
11.	Je reconnais qu'Environnement Canada peut se fier à l'opinion présentée (peu importe qui a commandé le rapport) et que le but du rapport est d'établir la juste valeur marchande du don pour l'émission d'un reçu aux fins de l'impôt en vertu de la <i>Loi de l'impôt sur le revenu</i> .
12.	Je reconnais qu'Environnement Canada peut faire des copies supplémentaires du présent rapport d'évaluation pour des fins d'examen.

Tous les membres de l'Institut canadien des évaluateurs ou de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec doivent remplir la section suivante :

13.	Mes analyses, mes opinions et mes conclusions de même que le présent rapport ont été préparés conformément aux Règles uniformes de pratique professionnelle en matière d'évaluation au Canada (Canadian Uniform Standards of Professional Appraisal Practice) ou, au Québec, aux Normes de pratique.
14.	À la date du présent rapport, le soussigné a satisfait aux exigences du renouvellement obligatoire de l'accréditation de l'Institut canadien des évaluateurs pour les membres désignés, ou à celles d'un programme semblable offert par l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec.

Nom et signature

Date

Pièces jointes	
Document	Annexé (<i>encercler</i>)
Carte de localisation de la propriété évaluée	Oui Non
Plan de situation ou levé	Oui Non
Copie du certificat de titre	Oui Non
Copie des charges	Oui Non
Données des services interagences ou autres données de vente	Oui Non
Carte de localisation en vue de la vente	Oui Non
Permissions et normes concernant les règlements d'utilisation des terres	Oui Non
Autre – Curriculum vitæ	Oui Non
Autre -	Oui Non
Autre -	Oui Non
Autre -	Oui Non
Autre -	Oui Non