



# Optimisez votre pratique :

## Comment se diversifier dans l'évaluation de machinerie et d'équipement

PAR **ARLENE BLAKE**, É. PRO., CRA  
ABSOLUTE APPRAISALS & CONSULTING INC.

**E**n tant qu'évaluateurs résidentiels canadiens (CRA®), nous sommes traditionnellement concentrés sur les contrats de service de financement immobilier. Cependant, il existe de nombreuses possibilités de diversification et de croissance pour les évaluateurs désignés CRA. Le domaine dynamique de l'évaluation de la machinerie et de l'équipement (M&E) ouvre la porte à de nouvelles sources

« Sur le marché actuel, les entreprises de tous les secteurs ont besoin d'évaluations précises de leurs machines et équipements à des fins telles que le financement, l'assurance, la déclaration fiscale et les litiges. L'évaluation de la machinerie et de l'équipement est un service précieux qui peut venir compléter votre pratique existante. »



de revenus. Sur le marché actuel, les entreprises de tous les secteurs ont besoin d'évaluations précises de leurs machines et équipements à des fins telles que le financement, l'assurance, la déclaration fiscale et les litiges. L'évaluation de la machinerie et de l'équipement est un service précieux qui peut venir compléter votre pratique existante.

### POURQUOI SE DIVERSIFIER DANS L'ÉVALUATION DES M&E?

La demande de services d'évaluation des M&E est à la hausse. Voici quelques scénarios dans lesquels les entreprises et les particuliers ont besoin d'évaluations professionnelles :

#### 1. Financement et location à bail :

les prêteurs ont souvent besoin d'évaluations pour déterminer la valeur de garantie des machines.

#### 2. Fusions et acquisitions :

des évaluations précises des M&E sont essentielles lors des rachats ou des fusions pour établir une juste valeur marchande.

#### 3. Conformité fiscale et comptable :

les entreprises ont besoin d'évaluations pour se conformer aux réglementations en matière d'amortissement et de déclaration des actifs.

#### 4. Assurance :

Les évaluations du coût de remplacement aident les entreprises à s'assurer que leurs M&E sont correctement couverts.

#### 5. Litiges et résolution de conflits :

Les évaluations sont souvent nécessaires pour résoudre les litiges relatifs à la propriété, aux dommages ou aux questions contractuelles.

### COMPRENDRE LES BASES DE L'ÉVALUATION DES M&E

Les machines et équipements peuvent inclure un large éventail d'actifs, tels que les actifs de bureau standard comme les imprimantes et les ordinateurs ; les équipements industriels spécialisés tels que les machines CNC et les dispositifs médicaux ; les machines de fabrication, industrielles et agricoles ; et les aéronefs, y compris les avions et les hélicoptères.

Dans ce domaine, les évaluateurs doivent comprendre les différences de chaque type d'actif, y compris son objectif, sa fonctionnalité et la demande du marché. L'évaluateur doit être compétent et bien connaître les actifs évalués. Il doit donc se consacrer à l'apprentissage et à la formation afin de développer l'expertise nécessaire pour se diversifier dans l'évaluation des M&E.

### VOICI LES PRINCIPALES COMPOSANTES DE L'ÉVALUATION DES M&E :

#### 1. Définir le problème :

- Déterminer qui est votre client, qui sont les utilisateurs autorisés, quel est l'objectif du rapport, quelles sont vos dates réelles
- Quelles hypothèses et conditions limitatives seront nécessaires.

#### 2. Déterminer l'envergure du travail :

- Ce qui est évalué
- Ce que vous ferez et/ou ne ferez pas

#### 3. Identification et inspection:

- Une identification correcte du bien est essentielle. Cela implique de documenter la marque, le modèle, le numéro de série et les spécifications.
- L'inspection physique permet à l'évaluateur d'évaluer l'état, l'historique de maintenance et toute modification.

#### 4. Analyser les données :

- Rechercher et analyser les données du marché, les recherches sur les machines et les comparables.
- Analyser l'offre et la demande et l'utilisation optimale (il s'agit généralement de son utilisation actuelle).

#### 5. Déterminer la valeur :

A Les évaluateurs s'appuient généralement sur une ou plusieurs des méthodes suivantes

- *Méthode du coût* : Il s'agit de calculer le coût de remplacement de l'actif, déduction faite de l'amortissement. Il est souvent difficile de déterminer la durée de vie utile restante (DVUR) en raison de l'amortissement. C'est une méthode efficace lorsque votre actif est très unique et qu'aucune comparaison n'est possible.

- *Méthode de comparaison directe* : L'analyse des ventes comparables d'actifs similaires permet de mieux comprendre la valeur marchande. Les comparables peuvent être trouvés dans les ventes aux enchères, les ventes de concessionnaires, les ventes sur le marché, etc.
- *Méthode du revenu* : Cette méthode évalue la capacité de l'actif à générer des revenus au cours de sa durée de vie utile. Vous devez disposer de toutes les informations relatives aux revenus de l'actif pour appliquer cette méthode. Cela peut s'avérer difficile car il est parfois difficile de déterminer les revenus générés par un actif.

#### 6. Rapprocher à une valeur :

- Cela peut impliquer une valeur ou une fourchette de valeurs.
- Les Normes et l'éthique des *Normes uniformes de pratique professionnelle en matière d'évaluation au Canada (NUPPEC)*.

#### 7. NUPPEC et éthique :

- Suivez les normes et l'éthique des *NUPPEC* et comprenez les normes relatives aux machines et équipements.
- Soyez bien informé et compétent.

### DÉVELOPPER L'EXPERTISE

En investissant dans votre propre développement, vous recevrez des demandes d'évaluation. La transition vers l'évaluation des M&E nécessite à la fois une formation et un engagement à apprendre. Voici les étapes pour commencer :

#### 1. Formation et certification :

- Suivez le cours CPD 118: Machinery & Equipment Valuations offert par l'UBC. ([sauder.ubc.ca/programs/real-estate](http://sauder.ubc.ca/programs/real-estate))
- Envisagez de vous inscrire à l'American Society of Appraisers (ASA). Ces programmes offrent une formation complète en évaluation des M&E ([appraisers.org](http://appraisers.org))
- Obtenez des titres de compétences tels que celui de membre accrédité de l'ASA avec une spécialisation en machines et équipements techniques.

#### 2. Connaissance de l'industrie :

- Tenez-vous informé des secteurs qui dépendent fortement des machines,



« L'évaluation des machines et des équipements est un domaine stimulant mais gratifiant qui permet aux évaluateurs de diversifier leur travail et de pénétrer des marchés lucratifs. »

tels que l'industrie manufacturière, la santé, l'agriculture et la construction.

- Comprenez les tendances émergentes, telles que l'automatisation et la durabilité, qui peuvent avoir un impact sur la valeur des équipements.

### 3. Réseautage :

- Joignez-vous à des groupes industriels et assistez à des conférences pour entrer en contact avec d'autres professionnels.
- Collaborez avec des spécialistes, tels que des ingénieurs ou des revendeurs d'équipements, pour approfondir votre compréhension de types d'actifs spécifiques.

### 4. Expérience pratique :

- Associez-vous à des évaluateurs expérimentés en M&E pour bénéficier d'un mentorat.
- Portez-vous volontaire pour de petits projets afin de renforcer votre confiance et votre expertise

## DÉFIS PRATIQUES ET COMMENT LES SURMONTER

Bien que l'évaluation des M&E soit enrichissante, elle n'est pas sans défis. Voici quelques obstacles courants et des stratégies pour les surmonter :

### 1. Connaissances spécialisées :

- *Défi* : Chaque type d'équipement a des caractéristiques et une dynamique de marché uniques.
- *Solution* : Investir du temps dans l'apprentissage continu et rechercher une expertise dans un créneau, tel que les équipements médicaux ou de construction, pour construire une base solide.

### 2. Accès aux données du marché :

- *Défi* : Il peut être difficile de trouver des comparables fiables, en particulier pour les machines sur mesure ou rares.
- *Solution* : Développez des relations avec les concessionnaires, les maisons de vente aux enchères et les publications spécialisées pour avoir accès aux informations sur le marché.

### 3. Scénarios d'évaluation complexes :

- *Défi* : Certains contrats de service peuvent concerner des équipements endommagés, obsolètes ou partiellement fonctionnels.
- *Solution* : Consultez des spécialistes, utilisez des techniques d'évaluation appropriées et documentez clairement votre méthodologie.

### 4. Conformité aux NUPPEC :

- *Défi* : Satisfaire à l'exigence de compétence des NUPPEC.
- *Solution* : Obtenez l'aide d'un évaluateur compétent. Si un évaluateur désigné AACI effectue un contrat de service qui comprend également l'évaluation de machinerie et d'équipement, et que l'AACI n'est pas compétent pour ces actifs, en vertu des NUPPEC, l'AACI doit faire appel à un membre compétent de l'ICE pour réaliser l'évaluation des M&E à inclure dans son rapport.

## TECHNOLOGIE ET OUTILS D'ÉVALUATION DES M&E

La technologie moderne joue un rôle crucial dans la rationalisation des évaluations des M&E. Familiarisez-vous avec ces outils pour améliorer la précision et l'efficacité de vos évaluations :

### 1. Logiciels de gestion des données :

Des plateformes telles qu'EquipNet ou AssetSmart donnent accès à de vastes bases de données pour la vente et l'évaluation des équipements.

### 2. Outils d'inspection :

Des caméras, des drones ou des appareils de diagnostic portables de haute qualité peuvent vous aider à effectuer des inspections approfondies.

### 3. Logiciels d'évaluation :

Utilisez des programmes et des recherches pour vous aider à analyser les données du marché et à calculer les valeurs

### 4. Outils de rédaction de rapports :

Utilisez des plateformes logicielles pour produire des rapports d'évaluation professionnels et conformes.

## FAITES LA PROMOTION DE VOS SERVICES D'ÉVALUATION DES M&E

Une fois que vous disposez de l'expertise nécessaire, il est temps de commercialiser vos services. Mettez en évidence vos nouvelles capacités auprès de vos clients existants et contactez des clients potentiels dans des secteurs qui dépendent fortement des machines. Voici quelques stratégies :

### 1. Tirez parti de votre réseau :

Annoncez l'élargissement de vos services à vos clients existants, en particulier ceux du secteur de l'immobilier commercial ou des assurances.

### 2. Rayonnement ciblé :

Contactez les fabricants, les prêteurs et les cabinets d'avocats qui ont fréquemment besoin d'évaluations de M&E.

### 3. Marketing de contenu :

Partagez votre expertise par le biais de blogs, de webinaires ou de contenus sur les réseaux sociaux. Par exemple, vous pourriez écrire sur les « principales erreurs à éviter lors de l'évaluation de machines industrielles. »

### 4. Partenariats :

Collaborez avec des revendeurs d'équipements ou des encanteurs qui peuvent vous recommander à des clients.

## CONCLUSION

L'évaluation des machines et des équipements est un domaine stimulant mais gratifiant qui permet aux évaluateurs de diversifier leur travail et de pénétrer des marchés lucratifs. En maîtrisant les compétences nécessaires, en comprenant la dynamique du marché et en tirant parti des outils modernes, vous pouvez vous positionner comme un expert de confiance dans ce créneau. Alors que la demande d'évaluateurs qualifiés en M&E augmente, l'adoption de cette spécialisation permettra non seulement d'accroître votre valeur professionnelle, mais aussi d'ouvrir une nouvelle voie passionnante de diversification et de source de revenus. 📌